

## **Tekst jednolity**

### **Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie**

stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr 43/XII/2022 Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi z dnia 20 grudnia 2022 r., uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 54/XII/2023 Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi z dnia 11 grudnia 2023 r.

#### **§ 1**

##### **Postanowienia ogólne**

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:
  - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
  - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
  - c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
  - d) 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 2021 r. poz 2273),
  - e) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
  - f) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
  - g) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
  - h) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
  - i) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2068),
  - j) Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
  - k) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.),
  - l) Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
3. Przedmiotem niniejszego regulaminu jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany w węzłach cieplnych oraz w zawory termostatyczne.

4. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

- a) **Spółdzielnia/Zarządca** – Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Czeladzi, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami /budynkami,
- b) **okres rozliczeniowy** – okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i trwa od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego,
- c) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,
- d) **firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
- e) **dostawca** – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło,
- f) **budynek** – nieruchomość, budynek lub jego część zasilana z jednego węzła ciepłowniczego, posiadająca układ pomiarowo-rozliczeniowy,
- g) **podzielnik kosztów ogrzewania (wyparkowy, elektroniczny)** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- h) **współczynniki redukcyjne** – współczynnik stosowany dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku, posiadających podzielniki kosztów ogrzewania, zalecany przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL. Współczynnik redukcyjny odnosi się do całej powierzchni użytkowej lokalu, a nie do poszczególnych jego pomieszczeń,
- i) **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- 1. **temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
- j) **koszty zakupu ciepła** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
- k) **koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych na ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
- l) **węzeł cieplny** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku, dostarczone z sieci zdalaczynnej poprzez wymiennik ciepła,

- m) **koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczeniowej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową,
  - n) **odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz Zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361-363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku,
  - o) **rozliczanie zamiennie** – rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń – dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła wg zapisów niniejszego regulaminu,
  - p) **c.o.** - centralne ogrzewanie.
5. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania.
6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.
7. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, są częścią wspólną danego budynku. W szczególności dotyczy to:
- a) poziomów, pionów i gałęzi instalacji,
  - b) grzejników wraz z zaworami termostaticznymi,
  - c) urządzeń pomiarowych,
  - d) innej armatury.

## § 2

### Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych oraz łazienkach.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 01.07. danego roku do 30.06. roku następnego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu oraz osób reprezentujących Spółdzielnię.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.

8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 5 niniejszego Regulaminu.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyny awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczanie kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu serwisu.

12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu i uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczasowo zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.

13. Demontaż/okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić wyłącznie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont lokalu) wymaga również pisemnej zgody Zarządcy. Zarządca informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika lub jego okresowym zdemontowaniu.

14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczeniowej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### § 3

#### Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
  - a) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
  - b) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
  - c) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię ciepłą,
  - d) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Indywidualne rozliczanie dokonywane jest raz w roku na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub powierzchni użytkowej w lokalach nieopomiarowanych.
3. Na koszty centralnego ogrzewania składają się w szczególności:
  - a) koszty stałe – opłaty za zamówioną moc ciepłą, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc ciepłą [w zł/MW/rok],
  - b) koszty stałe – opłata za przesył mocy zamówionej – jednostka MW, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za przesył tej mocy [w zł/MW/rok],
  - c) koszty stałe – wynikające z zafakturowanych opłat,
  - d) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło – jednostka GJ,
  - e) koszty zmienne – opłata zmienna za przesył pobranego ciepła – jednostka GJ,
  - f) koszty zmienne – opłata zmienna za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m<sup>3</sup> wody uzupełniającej instalację c.o. i taryfowej stawki 1 m<sup>3</sup> nośnika ciepła.
4. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
5. Koszty stałe – koszty niezależne od wielkości zużycia ciepła w lokalach, przeznaczone są na pokrycie:
  - a) kosztów ogrzewania części wspólnych budynków,
  - b) ciepła zużywanego w nieopomiarowanych łazienkach,
  - c) ciepła oddawanego przez elementy instalacji centralnego ogrzewania (piony i poziomy).
6. Koszty zmienne – koszty zależne od zużycia, dzielone na poszczególnych użytkowników wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania, proporcjonalnie do udziału lokalu w sumarycznej ilości zarejestrowanych wskazań podzielników w całym budynku.
7. W przypadku budynku, w którym oprócz lokali mieszkalnych, są również inne lokale, dokonuje się podziału kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
8. Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych i innych lokali nieopomiarowanych pomniejszają koszty centralnego ogrzewania przypadające do rozliczenia na lokale mieszkalne.

## § 4

### **Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania**

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą budynków oraz niniejszym Regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmienne następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe – opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji :
    - a) 60% koszty wspólne – dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
    - b) 40% koszty zużycia – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.
3. Koszty wspólne (2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, nieopomiarowane łazienki itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki).
4. Na podstawie analizy kosztów ogrzewania w budynku, Rada Nadzorcza Spółdzielni może zmienić wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych.
5. Dla lokali niekorzystnie usytuowanych w danym budynku stosuje się współczynniki redukcyjne przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynków określonych w odrębnych przepisach.
6. Pisemne zgłoszenie przez użytkownika lokalu, że nad jego lokalem lub poniżej znajduje się lokal nieużytkowany w całym okresie rozliczeniowym, po weryfikacji przez Administrację, upoważnia użytkownika lokalu (posiadającego podzielniki kosztów ogrzewania) do ubiegania się o zastosowanie dla jego lokalu współczynnika redukcyjnego obniżonego, nie więcej jednak niż o 0,1 (w danym okresie rozliczeniowym).
7. Współczynniki redukcyjne stosowane są do kosztów zmiennych ciepła §4 ust. 2.2 pkt b).
8. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, nie stosuje się współczynników redukcyjnych.
9. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową po zakończeniu podawania czynnika grzewczego.
10. Spółdzielnia zapewnia użytkownikom lokalu dwa terminy odczytów podzielników. O terminie odczytów powiadamia firma rozliczeniowa lub Spółdzielnia na 7 dni przed wyznaczoną datą.
11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w terminach wymienionych w ust. 10, będzie ustalony termin dodatkowy. Koszt dodatkowego odczytu pokrywa użytkownik lokalu według cennika usług firmy rozliczeniowej.
12. Odczytów podzielników dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej:

- a) w przypadku podzielników kapilarnych w obecności użytkownika lokalu lub osoby pełnoletniej,
  - b) w przypadku podzielników elektronicznych bez udziału użytkownika lokalu za wyjątkiem, gdy odczyt drogą radiową nie powiedzie się, pracownik firmy rozliczeniowej dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika, w jego obecności lub osoby pełnoletniej, w terminie obustronnie ustalonym.
13. Obowiązki firmy rozliczającej obejmują w szczególności:
- a. dostarczenie i montowanie podzielników kosztów,
  - b. oględziny podzielnika kosztów w celu stwierdzenia ewentualnych uszkodzeń,
  - c. dokonywanie odczytów podzielników kosztów,
  - d. przeprowadzanie inwentaryzacji w lokalach w celu uzyskania danych niezbędnych do dokonania rozliczeń.
14. (uchylony)
15. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania ponosi Spółdzielnia i stanowią one własność Spółdzielni.
16. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru typu podzielników kosztów – jednolitego dla budynku.

## § 5

### **Szczególne przypadki Rozliczeń kosztów ogrzewania Rozliczanie zamienne**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1 Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2 Uniemożliwił:

- a) dokonanie sprawdzenia podzielników kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

1.4 Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie wyliczone ze średniego zużycia ciepła z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.

1.5 Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy – wskazania podzielników kosztów zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika kosztów, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane, zgodnie z tabelami kosztowymi firmy rozliczeniowej, do momentu demontażu grzejnika.

1.6 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o tabele kosztowe firmy rozliczeniowej.

1.7 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) – firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych.

1.8 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą – wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## § 6

### **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 – w oparciu o poniższą metodę:

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. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

3. 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.

4. 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.

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

## § 7

### **Koszty ciepła pustostanów**

Koszty ogrzewania pustostanów ponosi Spółdzielnia, według następujących zasad:

1. Koszty ogrzewania stanowią:

a) Koszty stałe (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,



b) Koszty zmienne wylicza się w odniesieniu do minimalnego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem powierzchni pustostanu. Koszt zmienny minimalny wylicza się zgodnie z § 6 ust. 3.

## **§ 8**

### **Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania do powierzchni użytkowej lokalu**

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odnosi się do powierzchni użytkowej lokali danego budynku.
2. Koszty centralnego ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkownikami lokali w następujący sposób:
  - a) 100% kosztów – wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Współczynniki redukcyjne nie są stosowane w przypadku lokali rozliczających się od powierzchni użytkowej.

## **§ 9**

### **Zasady ustalania i wnoszenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia (przez cały okres rozliczeniowy) zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu, przy czym:
  - a) dla najemców lokali użytkowych opłaty za centralne ogrzewanie są uwzględnione w czynszu za lokal użytkowy i nie podlegają rocznemu rozliczeniu kosztów,
  - b) najemcy lokali użytkowych, jeśli umowa tak stanowi, opłaty za centralne ogrzewanie wnoszą w formie miesięcznych zaliczek. Wniesione opłaty podlegają rocznemu rozliczeniu kosztów.
2. Podstawą ustalania zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii.
3. Wysokość zaliczek na dany okres zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionym przypadku wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie okresu rozliczeniowego podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zatwierdzonej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt. 2), jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w §14 ust.4 pkt 4.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## **§ 10**

### **Ustalenia dodatkowe, kontrola gospodarki cieplnej**

1. Zarządca jest uprawniony 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,
  - 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.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o.
9. Niedopuszczalna jest jakkolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni.
10. 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.
11. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
  12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania w całym okresie podawania czynnika grzewczego, temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C oraz do należytej wentylacji pomieszczeń.
  13. Wszelkie prace związane z ingerencją w instalację centralnego ogrzewania (za uprzednią, pisemną zgodą Spółdzielni) użytkownik lokalu wykonuje poza okresem podawania czynnika grzewczego, chyba, że występuje taka konieczność wynikająca z przyczyn awaryjnych.
  14. Koszty m.in. przemontowania podzielników, po dokonanych przez użytkownika lokalu zmian w instalacji centralnego ogrzewania (za zgodą Spółdzielni), ponosi wnioskodawca według cennika usług firmy rozliczeniowej.
  15. Przy zmianie użytkownika lokalu mieszkalnego, tj. przy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności odrębnej przez jego posiadacza osobie trzeciej oraz przy zamianach indywidualnych – Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym, a przejmującym lokal mieszkalny. Osoby, które dokonały ww. czynności winny się rozliczyć we własnym zakresie. Spółdzielnia w powyższych sytuacjach dokonuje rozliczenia energii cieplnej za cały okres rozliczeniowy z użytkownikiem zajmującym lokal w dniu wykonania rozliczenia.
  16. W budynkach wielorodzinnych, ze względów technicznych nie wyraża się zgody na odłączenie lokalu od instalacji c.o.
  17. Obowiązkiem Spółdzielni jest wyposażenie lokali w zawory termostatyczne przy grzejnikach.
  18. Spółdzielnia umożliwia użytkownikom lokali:
    - a) oddziaływanie na wysokość temperatury w lokalu,
    - b) oszczędzanie ciepła,
    - c) racjonalne zużycie ciepła.

## § 11

### **Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania**

Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

#### **1. dla budynku:**

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- d) koszt pobranego ciepła wg faktur,
- e) koszty stałe zakupu ciepła,
- f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- h) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m<sup>2</sup> powierzchni lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- i) stosowane współczynniki redukcyjne dla poszczególnych lokali,
- j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,

- l) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

## **2. dla lokalu:**

- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki redukcyjne,
- c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- f) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- g) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w budynku w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

## **§ 12**

### **Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu dla rozliczeń od powierzchni użytkowej**

Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

#### **1. dla budynku:**

- a) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- b) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- d) koszt pobranego ciepła według faktur,
- e) koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- f) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- g) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- h) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

#### **2. dla lokalu:**

- a) powierzchnię lub kubaturę lokalu,
- b) koszt ogrzewania lokalu,
- c) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- d) porównanie w formie graficznej ilości zużycia ciepła do ilości zużycia ciepła w budynku w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

## **§ 13**

### **Informacje o zużyciu ciepła**

1. Raz w miesiącu Zarządca umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania):

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,

- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
  - c) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych.
2. Informacja zostanie przekazana użytkownikowi lokalu w formie dokumentu rozliczeniowego w terminie do 60 dni od daty złożenia pisemnego wniosku przez użytkownika lokalu. Koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponosi użytkownik lokalu.

## **§ 14**

### **Wynik rozliczenia za okres rozliczeniowy (roczny)**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła użytkownik lokalu otrzyma do:
  - a) do skrzynki oddawczej,
  - b) na e-mail – dla użytkowników korzystających z modułu korespondencja seryjna,
  - c) na adres korespondencyjny – dla użytkowników wnoszących opłatę za korespondencję.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat lub zaliczona na poczet zaległości za lokal,
  - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie, bądź ewentualnie rozłożona na raty zgodnie z informacją dołączoną do rozliczenia centralnego ogrzewania.
5. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.

## **§ 15**

### **Reklamacje**

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w terminie określonym w załączonej do rozliczenia informacji.
2. Spółdzielnia ma obowiązek udzielić użytkownikowi lokalu pisemnej odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpływu do Spółdzielni reklamacji.
3. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
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.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z uregulowania niedopłaty.

**§ 16**  
**Postanowienia końcowe**

1. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 lipca 2023 r.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 43/XII/2022 Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi w dniu 20 grudnia 2022 r.
3. „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie” zatwierdzony Uchwałą nr 42/XII/2020 z dnia 28.12.2020 r. traci moc z dniem 30.06.2023 r.
4. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem, Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.