



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Aleksandrowie Kujawskim  
ul. Szkolna 13, 87-700 Aleksandrów Kujawski  
NIP: 891-000.27-50, REGON: 000872220

Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS nr 0000191876  
tel. 54 282 49 58 e-mail: spoldzielnia@smalekskuj.pl www.smalekskuj.pl

## **Regulamin**

***systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych  
i użytkowych będących w zasobach  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim***

uchwalony przez Radę Nadzorczą  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Aleksandrowie Kujawskim  
w dniu 8 października 2024r.

2024

## I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2024.266 tj.);
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 grudnia 2021r. 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. 2021.2273);
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024.558 tj.);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. 2024.725 tj.);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. poz. 74, poz. 836 ze zm.);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.1225);
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023.725 tj.);
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2021.1048);
9. Ustawa z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz.U.2022.2063 tj.);
10. Norma PN-EN 834:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – przyrządy zasilane energią elektryczną;
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim.

## II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych będących w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.
2. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:
  - 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Kujawskim;
  - 2) **użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego;
  - 3) **metoda rozliczenia** – sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez rozliczającego na dostawę ciepła dla centralnego ogrzewania, w podziale na koszty stałe, wspólne i koszty zużycia;
  - 4) **koszty stałe** – to koszty stałe za moc zamówioną wskazane w fakturach zakupu, niezależnie od zużycia energii cieplnej;
  - 5) **koszty zmienne** – to koszty wskazane w fakturach zakupu ciepła, odpowiadające zużyciu energii cieplnej, wskazane przez licznik główny;
  - 6) **koszty wspólne** – to koszty związane ze stratami ciepła w budynku oraz ciepła zużywanego przez grzejniki nieopomiarowane, np. na klatkach schodowych czy w pomieszczeniach gospodarczo – technicznych;
  - 7) **koszty zużycia** – to koszty opomiarowanej i nieopomiarowanej energii cieplnej, zużywanej przez grzejniki znajdujące się w poszczególnych lokalach;
  - 8) **powierzchnia grzewcza budynku** – to powierzchnia użytkowa budynku wyposażonego w węzeł grzewczy;
  - 9) **powierzchnia grzewcza lokalu** – to powierzchnia użytkowa lokalu, wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, w danym budynku. Do powierzchni grzewczej lokalu nie wlicza się balkonów, loggi, tarasów, a także powierzchni wspólnego korzystania;

- 10) **okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej na lokale i porównuje z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
- 11) **okres użytkowania** – to okres faktycznego korzystania z lokalu stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu;
- 12) **jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek. Dla jednostki rozliczeniowej konieczne jest zapewnienie pomiaru ciepłomierzem (ciepłomierzami) ilości dostarczanego ciepła;
- 13) **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym;
- 14) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika, a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalania udziału danego mieszkania w kosztach zmiennych ogrzewania budynku. Wg przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację właściwości użytkowych albo aktualną deklarację zgodności z wymaganiami PN-EN 834;
- 15) **współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zaopatrzeniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowania użytkowników lokali;
- 16) **współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja) metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika;
- 17) **jednostka zużycia** – wartość wskazana z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny;
- 18) **obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazana z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy;
- 19) **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.
- 20) **minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń;
- 21) **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 każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 22) **koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania.

- 23) **węzeł cieplny** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła), lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.
  - 24) **układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
  - 25) **koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
  - 26) **odszkodowanie** – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz Spółdzielni w przypadkach 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.
  - 27) **rozliczenie zamienne** – rozliczenie na podstawie kubatury lub powierzchni użytkowej lokali/ pomieszczeń – dotyczy lokali/ pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalny i maksymalny kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali /pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła wg zapisów niniejszego regulaminu;
  - 28) **zaliczki** – to wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal, suma pieniężna na poczet rozliczenia do wniesienia której zobowiązany jest użytkownik lokalu;
  - 29) **niedopłata** – to wynik rozliczenia, w efekcie którego użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej wpłacenia przy najbliższej miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu;
  - 30) **nadpłata** – to wynik rozliczenia, w efekcie którego powstała kwota zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal;
  - 31) **rozliczający** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Kujawskim.
3. Elementy instalacji c.o. związane z podziałem kosztów ciepła.  
Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku.  
W szczególności dotyczy to:
- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
  - b) grzejników,
  - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych),
  - d) innej armatury;
4. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła.
- 1) Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła.
  - 2) Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

### III. Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane są przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła 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 w łazienkach, na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych i we wspólnie użytkowanych pomieszczeniach.

3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej (np. budynku).
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane raz w roku.
5. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, licząc od dnia 01-go lipca roku poprzedniego do 30-go czerwca roku bieżącego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej / papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie, nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu, lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania,
  - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - 3) nie zasłaniania grzejników,
  - 4) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - 5) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - 6) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są zgodnie z okresem rozliczeniowym, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepła. 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 niniejszym regulaminie.
10. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego oraz plombowania i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów ogrzewania z uwagi na to, że awaria podzielnika skutkuje nienaliczeniem 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 i po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć moc zbliżoną do grzejnika dotychczasowego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania / powrotu.

O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Demontaż jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony w Spółdzielni.
15. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nowy właściciel otrzyma rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia

okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego.

16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepła. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **IV. Koszty ciepła**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
3. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę:
  - 1) opłat niezależnych od zużycia ciepła (opłata stała):
    - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - c) opłatę abonamentową,
    - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
    - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
  - 2) opłat wynikających ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
    - a) za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
    - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
4. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

#### **V. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowane na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - 1) częścią stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - 2) częścią zmienną od dostawcy ciepła (koszty zmienne) – dzielona w proporcji:
    - a) 30 % - koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
    - b) 70% - koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. Opłata za zużycie nie może być mniejsza niż koszt zmienny minimalny od lokalu i nie może być wyższa od kosztu zmiennego maksymalnego od lokalu.
3. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej poza lokalami.
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości energii użytkowej do ogrzewania, przypadającej na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze podane są z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót remontowych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
8. Koszt zmienny minimalny i maksymalny dla lokalu wyznacza się na podstawie metody opisanej w niniejszym regulaminie.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - 1) w węźle cieplnym zainstalowany jest zaplombowany ciepłomierz mierzący zużyłą ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków, ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań zaplombowanych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach,
  - 2) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
  - 3) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
10. W lokalach, w których zużycie ciepła przypadające na lokal jest szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik w umowie rozliczeniowej.
11. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a ust. 12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w niniejszym regulaminie.

## **VI. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania – rozliczanie zamienne**

1. Przy rozliczaniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1) nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub
    - a) uniemożliwił:
      - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
      - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
      - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań ustala się, że dla lokalu użytkownika opłata będzie wyznaczona według następujących zasad: opłata stała oraz wspólna zostanie wyliczona dla lokalu na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem; opłata za zużycie zostanie przyjęta jak koszt zmienny maksymalny dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
  - 2) w lokalu, w którym nastąpiła awaria któregośkolwiek z podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego punktu grzewczego zostaną wyliczone wg średniego zużycia w tym punkcie grzewczym ustalonego jako średnia z 3 poprzednich sezonów grzewczych,
  - 3) zdemontował grzejniki bez zgody Spółdzielni – opłata za zużycie zostanie przyjęta jak koszt zmienny maksymalny dla danego lokalu (pomieszczenia)
  - 4) w przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) – firma rozliczeniowa dokona stosownych między-odczytów i przemontowania oraz zaplombowania podzielników zgodnie z cennikiem dodatkowych usług serwisowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.

## VII. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Minimalne i maksymalne zużycie ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowymi dla każdego lokalu w danym budynku.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy obliczeniowych jednostek zużycia w lokalach przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. **Minimalny koszt zmienny** zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie przyjmując iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i 30 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt 2.
4. **Maksymalny koszt zmienny** zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie przyjmując iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i 250 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt 2.

## VIII. Koszty ciepła lokali czasowo nieużytkowanych/ pustostanów

1. Koszty ogrzewania lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel takich lokali, według następujących zasad:
  - 1) opłata stała i wspólna wyliczona jest na zasadach ogólnych określonych w niniejszym regulaminie.
  - 2) Opłata za zużycie wyliczona jest jako koszt zmienny minimalny dla lokalu.
2. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

## IX. Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych w niniejszym regulaminie.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - 1) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - 2) zainstalowania i wymiany oraz plombowania (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania,
  - 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 wpływających na wyniki odczytów.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, zaworu termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
4. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, 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 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, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o.

6. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem ciepła. 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) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - 7) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej,
  - 8) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
  - 9) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania,
  - 10) naruszenie plombi na podzielniku lub ciepłomierzu.
7. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenie stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

#### **X. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o.**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.o. dla poszczególnych budynków ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Podstawę do ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania stanowią zatwierdzone i ogłoszone w dzienniku urzędowym Wojewody Kujawsko – Pomorskiego Taryfy opłat dostawcy ciepła oraz prognozowana ilość zużycia energii cieplnej i zamówiona moc cieplna dla poszczególnych budynków.

#### **XI. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia 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 w budynku,
  - b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
  - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
  - d) koszt pobranego ciepła,
  - 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 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
  - i) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali.
- 2) dla lokalu:
  - a) liczba zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania działek zużycia w danym lokalu,
  - b) liczba zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania działek zużycia w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
  - 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,

## **XII. Wyniki rozliczenia za okres rozliczeniowy (roczny)**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się że:
  1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal,
  2. 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.

## **XIII. 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.
2. Spółdzielnia udziela odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega rozliczenie dokonane w przypadku nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, 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.

## **XIV. Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.**

Zakres informacji dotyczących kosztów c.o.

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia ciepła dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokościach zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

## **XV. Postanowienia końcowe**

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim oraz rozporządzeń wykonawczych do Prawa Energetycznego.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim w dniu 08.10.2024r. – uchwała nr 25/2024, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie postanowienia i zasady rozliczeń zawarte w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie począwszy od bieżącego okresu grzewczego, tj. 2024/2025.

3. Z dniem 08.10.2024r. przestaje obowiązywać „Regulamin systemu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Kujawskim zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2007 z dnia 28.02.2007r.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Aleksandrowie Kujawskim  
(1)



