

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA**  
**ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ**  
**ZA PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„LOKUM” W SOSNOWCU**

**PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1385 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
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 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273) – dalej zwane także: rozporządzenie dotyczące podzielników,
3. ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
4. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
6. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2002 roku poz. 172 z późn.zm.),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zm.);
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM”,
10. Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM”,
11. Umowy z dostawcami energii cieplnej.

**I. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:**

1. Spółdzielnia – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „LOKUM” w Sosnowcu.
2. Lokal – należy przez to rozumieć zarówno lokal mieszkalny jak i lokal o innym przeznaczeniu (w tym lokal użytkowy).
3. Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego odrębną własność, członka Spółdzielni posiadającego (współposiadającego) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą (współposiadającą) własnościowe prawo do lokalu, najemcę, osobę użytkującą

lokal na innej niż wymienione powyżej podstawie prawnej, a także osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

4. Obce źródła ciepła / zewnętrzny dostawca ciepła – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło do zasobów Spółdzielni.
5. Własne źródła ciepła – źródło ciepła będące własnością Spółdzielni wytwarzające i dostarczające ciepło do jej zasobów.
6. Elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, rejestrujące stan cieplny grzejnika podczas okresu rozliczeniowego.
7. Ciepłomierz / Urządzenie pomiarowe – urządzenie wyliczające i wskazujące ilość energii cieplnej jaka została pobrana.
8. Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody,
9. Koszty dostawy ciepła – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła (źródła ciepła obce bądź własne), na które składają się koszty stałe i zmienne.
10. Ciepła woda użytkowa – to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
11. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
12. Firma Rozliczeniowa - firma, która na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, świadczy na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków administrowanych przez S.M. „LOKUM”.
13. Nieruchomość – należy przez to rozumieć działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami,
14. Rozliczanie zamienne - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których ustalono limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania, a także dla tych, w których nie było możliwości dokonania odczytu. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego Regulaminu.
15. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła (na potrzeby ogrzewania), o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1 i § 8 rozporządzenia dotyczącego podzielników, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu;
16. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła (na potrzeby ogrzewania), o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 i § 8 rozporządzenia dotyczącego podzielników, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

## **II. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Koszty dostawy ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

3. Zasady określone w Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię.

## § 2

1. Kosztem dostawy ciepła w przypadku zakupu energii cieplnej z obcych źródeł są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostarczonego ciepła, potwierdzone fakturą lub innym dokumentem wystawionym przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. W przypadku dostawy ciepła do ogrzewania lokali poprzez węzły grupowe, koszty dostawy ciepła dla poszczególnych budynków ustala się na podstawie wskazań ciepłomierzy lub ustala się proporcjonalnie powierzchnią ogrzewaną tego budynku do sumy powierzchni ogrzewanej w budynkach objętych dostawą ciepła z węzła grupowego.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania i węzłów cieplnych i sieci eksploatowanych przez Spółdzielnię oraz wewnętrznych instalacji w budynkach wraz z grzejnikami są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości i części przeznaczonych do wspólnego korzystania.
4. Kosztem dostawcy ciepła w przypadku eksploatacji własnych źródeł ciepła są koszty wytwarzania ciepła obejmujące koszty eksploatacji i utrzymania źródła ciepła, sieci przesyłowych, węzłów cieplnych i inne związane z wytwarzaniem, dostarczaniem ciepła do użytkowników, za wyjątkiem instalacji wewnętrznych wraz z grzejnikami, których koszty eksploatacji i utrzymania są zaliczone do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

## § 3

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty stałe składają się z:
  - kosztów wynikających z mocy zamówionej,
  - opłat za przesył,
  - opłat abonamentowych,
  - kosztów na ogrzanie części wspólnych nieruchomości i nieopomiarowanych pomieszczeń w lokalach.Koszty stałe związane z dostawą energii cieplnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty zmienne w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów składają się z pozostałej części kosztów ciepła rozliczanych na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących określonych w przyjętym systemie rozliczeń.
4. Koszty zmienne w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe rozliczane są proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników korygujących określonych w przyjętym systemie rozliczeń.
5. W budynkach, w których po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze, poszczególne lokale rozliczane są z sumy kosztów stałych i zmiennych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>).
6. Koszty zmienne na podgrzanie wody lokali wyposażonych w wodomierze rozliczane są proporcjonalnie do wskazań tych wodomierzy.

7. Procentowy udział kosztów stałych i zmiennych w kosztach ciepła w budynkach rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy ustala Zarząd Spółdzielni.
8. Współczynniki korekcyjne:
  - a) uwzględniające różnice wynikające ze strat ciepła ze względu na odmienne usytuowanie lokali w budynkach;
  - b) uwzględniające ocenę mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja) ,metodę montażu podzielnika oraz od typ podzielnika zatwierdza Zarząd w uzgodnieniu z firmą specjalistyczną prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła na zlecenie Spółdzielni z uwzględnieniem obowiązujących PN (Polskie Normy).

#### § 4

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi:
  - a) dla potrzeb centralnego ogrzewania:
    - dla kosztów stałych w budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów lub ciepłomierzami lokalowymi – 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - dla kosztów zmiennych w budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów lub ciepłomierzami lokalowymi - 1 jednostka wskazywana przez wyświetlacz elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania lub 1GJ wskazany przez ciepłomierz lokalowy,
    - dla kosztów stałych i zmiennych w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze – 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewu wody (c.w.u) fizyczną jednostką rozliczeń w lokalach wyposażonych w wodomierze jest: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów stałych, a dla kosztów zmiennych 1 m<sup>3</sup> zużytej wody podgrzanej. W lokalach bez wodomierzy oraz w lokalach, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do przeprowadzenia odczytów wskazań wodomierzy dla kosztów zmiennych jednostką rozliczeń jest ilość m<sup>3</sup>/m-c wody podgrzanej obliczonej na osobę zamieszkałą w tym lokalu wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w S.M. „LOKUM”. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana lub zgłoszona jako zamieszkała żadna osoba, użytkownik zobowiązany jest do zamontowania wodomierzy mieszkaniowych, a za okres ich braku podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych jest 1 osoba zamieszkała.
2. Rozliczenie opłat stałych i zmiennych odbywa się:
  - a) dla budynków, które posiadają urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lokalowe, podzielniki kosztów ciepła oraz wodomierze, koszty dostawy ciepła ustala się na podstawie wskazań tych urządzeń,
  - b) dla budynków, w przypadku braku urządzeń pomiarowych umożliwiających określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane są według wskazań licznika głównego zgodnie z fakturami obciążeniowymi dostawcy w celu równego podziału kosztów dla każdego budynku lub grupy budynków (m<sup>2</sup>).

### III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

#### § 5

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla następujących budynków i grup budynków:

## a) Osiedle „Bór”

- Biała Przemsza 1
- Biała Przemsza 3 – 5
- Biała Przemsza 4 – 6
- Biała Przemsza 8 – 10
- Biała Przemsza 11
- Biała Przemsza 12 – 14
- Biała Przemsza 13
- Biała Przemsza 13abc
- Biała Przemsza 15
- Biała Przemsza 15abc
- Biała Przemsza 16 – 18
- Biała Przemsza 17
- Biała Przemsza 17abc
- Biała Przemsza 19
- Biała Przemsza 19abc
- Biała Przemsza 20 – 22
- Biała Przemsza 21
- Biała Przemsza 23ab
- Biała Przemsza 24 – 26
- Biała Przemsza 27
- Biała Przemsza 28
- Biała Przemsza 29
- Biała Przemsza 30
- Biała Przemsza 31
- Biała Przemsza 32
- Biała Przemsza 33

## b) Osiedle „Maliny – Niwecka”

- Niwecka 16
- Niwecka 18
- Niwecka 20
- Niwecka 22
- Niwecka 24
- Niwecka 24/I
- Niwecka 24/II
- Maliny 1-1a
- Maliny 3-3a
- Maliny 5-5a
- M. Maliny 27
- M. Maliny 29

## c) Osiedle „Chemiczna”

- Chemiczna 12/I,
- Chemiczna 12/II,
- Chemiczna 12/III,
- Chemiczna 12/IV,
- Chemiczna 12/V,
- Chemiczna 12/VI,
- Chemiczna 12/VIII
- Chemiczna 12/XI

- d) Kalinowa 1
  - e) Kalinowa 3
  - f) Kalinowa 7
  - g) Kalinowa 9 – 15
  - h) Daleka 9 – 13
  - i) Goszczyńskiego 2 – 12
  - j) Kasztanowa 3
  - k) Szpaków 2d,e
  - l) Będzińska 43,43a,43b
  - m) Zawodzie 24
  - n) Będzińska 45-45a
  - o) Będzińska 47 – 47a
  - p) 3-go Maja 42, 44 i 46
  - q) Chemiczna 12/XX,
  - r) Chemiczna 12/XXI, XXIa.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z nieopomiarowanym zużyciem ciepła oraz lokali opomiarowanych w których postanowiono zmienić metodę rozliczania stosownie do postanowień § 12 ust. 8 :
- a) na cele centralnego ogrzewania jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali,
  - b) na cele podgrzewania wody:  $1 m^2$  powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów stałych, a dla kosztów zmiennych jest liczba osób zameldowanych w lokalu.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła do lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła jest:
- a)  $1 m^2$  powierzchni użytkowej lokali w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - b) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie wody,
  - c)  $m^3$  podgrzanej wody.

## § 6

1. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody: do budynków wymienionych w § 5 ust.1 pkt a, b, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia, a do budynków wymienionych w § 5 ust. 1 pkt c jest okres od 1 października do 30 września roku następnego. W przypadku zmiany okresu rozliczeniowego, zmiany terminów granicznych (z uwzględnieniem miesięcy nierozliczonych w dotychczasowych rozliczeniach okresowych) zostaną wprowadzone od najbliższego rozliczenia.
2. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni wlicza się w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
3. Pierwszy okres rozliczeniowy w budynkach nowo podłączonych do zewnętrznego źródła ciepła jest ustalany indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

## IV. Ustalanie opłat pobieranych zaliczkowo za dostawę ciepła do lokali

### § 7

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczanego do budynków, o których mowa w § 5.

2. Przy ustalaniu zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy, o których mowa w ust. 1 powyżej, uwzględnia się również faktyczne koszty użytkownika poniesione na dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego w danym okresie rozliczeniowym.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
4. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w rozbiciu na opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty za podgrzanie wody.
5. Opłaty zaliczkowe pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

## § 8

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za zużycie ciepła do celów centralnego ogrzewania i opłaty za podgrzanie wody w formie zaliczek miesięcznych w terminach i w sposób określony w Regulaminie rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale użytkowe w S.M. „LOKUM” oraz Statutu Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła, o których mowa w § 8 ust. 1 Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc wprowadzenia zmiany wysokości opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

## § 9

1. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła w danym okresie rozliczeniowym w budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, jak również w budynkach, w których lokale wyposażone są w urządzenia wskaźnikowe zużycia ciepła (podzielniki ciepła, ciepłomierze, wodomierze) są wyższe niż suma wpłaconych zaliczek, różnica ta podlega wpłacie na rzecz Spółdzielni najpóźniej przed upływem 30 dni od daty dostarczenia pisemnego rozliczenia.
2. W przypadku, jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła w budynkach, o których mowa w ust. 1 są niższe niż suma wpłaconych zaliczek, różnica jest zaliczana w pierwszej kolejności na poczet istniejącego zadłużenia w opłatach na rzecz Spółdzielni, a w przypadku braku zadłużenia na rzecz przyszłych należności.
3. W budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, jak również w budynkach, w których lokale wyposażone są w urządzenia wskaźnikowe zużycia ciepła (podzielniki ciepła, ciepłomierze, wodomierze) różnice, o której mowa w ust. 1 i 2 uwzględnia się przy obliczaniu zaliczek na następny okres rozliczeniowy na podstawie kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie biorąc pod uwagę zapisy § 7.
4. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu dopłat, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia jest uprawniona do naliczania odsetek za każdy dzień opóźnienia.
5. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
6. Na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika dopuszcza się możliwość wniesienia dopłat, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, w miesięcznych ratach w wysokości uzgodnionej z Zarządem Spółdzielni.

## V. Zasady rozliczania dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze

### § 10

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić opłaty za centralne ogrzewanie wg kosztu dostawy energii cieplnej wyliczonej przez firmę rozliczeniową.
2. Użytkownik lokalu, w którym nie można dokonać odczytu albo nie ma zamontowanych podzielników kosztów lub użytkownik, który nie udostępni przyrządów lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów w celu dokonania ich odczytu, bądź też dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, obowiązany jest ponosić koszty opłaty za ciepło dostarczane na ogrzewanie nieopomiarowanego pomieszczenia obliczone wg średniego zużycia w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w nieruchomości, z zastrzeżeniem wyjątku wskazanego w ust. 3 poniżej.
3. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane na skutek niezawinionego przez użytkowników lokalu uszkodzenia podzielników ciepła, o którym mowa w § 16 niniejszego Regulaminu rozlicza się na podstawie średniego zużycia w lokalu.
4. Dla każdego sezonu grzewczego ( okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, według zasad określonych poniżej:
  - a) średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki;
  - b) minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. a);
  - c) maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. a);
  - d) ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.
5. Zmiana sposobu rocznego rozliczenia należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie wg zasad, o których mowa w ust. 7 niniejszego § na system rozliczania indywidualnego, następuje począwszy od rozpoczęcia najbliższego okresu rozliczeniowego.
6. Koszty rozliczania ciepła dostarczanego na ogrzewanie pokrywa użytkownik lokalu.
7. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania opłat za dostarczone ciepło do lokalu na podstawie jego powierzchni, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, jest wniosek użytkowników mających więcej niż 50 % udziałów w prawie własności nieruchomości, o zastosowanie rozliczenia zamiennego według powierzchni użytkowej.

### § 11

1. Odczyty podzielników elektronicznych odbywają się drogą radiową. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są przez firmę rozliczeniową. Niezależnie od odczytów radiowych, istnieje możliwość dokonania odczytów bezpośrednio w miejscach zamontowania podzielników (w lokalach). Osoby dokonujące odczytów w mieszkaniach zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy rozliczeniowej. Z tytułu wykonywanej usługi nie mają prawa pobierania jakichkolwiek opłat od lokatorów.

2. Użytkownik lokalu nie ma prawa żądać od pracownika firmy rozliczeniowej zmiany miejsca montażu podzielników. Sposób montażu podzielników kosztów ogrzewania określony jest przez Polskie Normy.
3. Odczyty podzielników elektronicznych w lokalach odbywają się raz w roku w okresie od 01.01 do 31.01.
4. W przypadku odczytów dokonywanych bezpośrednio w lokalach, użytkownik lokalu lub pełnoletni domownik, zobowiązany jest wpuścić przedstawiciela Firmy rozliczeniowej do lokalu i umożliwić osobie dokonującej odczytu łatwy dostęp do podzielników kosztów.
5. Jeżeli odczyt dokonywany bezpośrednio w lokalu nie doszedł do skutku z winy użytkownika, dodatkowy odczyt może się odbyć za dodatkową opłatą nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu, a w przypadku braku dokonania odczytu, lokal zostanie rozliczony na zasadach określonych dla lokali, w których odczyt jest niemożliwy.

## § 12

1. W budynkach z lokalami wyposażonymi w ciepłomierze lokalowe, całkowite koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania ustalane są zgodnie z obciążeniem dostawcy ciepła i dzielone są na koszty stałe i zmienne.
2. Koszty stałe dzielone są na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w ogólnej sumie powierzchni wszystkich lokali w budynku ( $m^2$ ).
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania dzielone są na koszty zmienne wspólne, wynikające z różnicy GJ wykazywanych przez ciepłomierz główny i sumę GJ wykazanych przez ciepłomierze lokalowe oraz na koszty zmienne indywidualne wynikające z sumy GJ wykazywanych przez ciepłomierze lokalowe w budynku.
4. Koszty zmienne wspólne dzielone są na lokale w sposób określony dla podziału kosztów stałych zgodnie z ust. 2 powyżej.
5. Koszty zmienne indywidualne dzielone są na lokale według wskazań ciepłomierzy lokalowych.
6. Odczyt wskazań ciepłomierzy lokalowych odbywa się raz w roku w okresie od 01.01 do 31.01, a w przypadku budynków wymienionych w § 5 ust. 1 pkt c po zakończeniu sezonu grzewczego.
7. Ciepłomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych. Koszty legalizacji lub wymiany obciążają użytkowników lokali.
8. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania opłat za dostarczone ciepło do lokalu na podstawie jego powierzchni, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, jest wniosek użytkowników mających więcej niż 50 % udziałów w prawie własności nieruchomości, o zastosowanie rozliczenia zamiennego według powierzchni użytkowej.
9. Użytkownik lokalu, w którym nie można dokonać odczytu, albo nie ma zamontowanego ciepłomierza lub użytkownik, który nie udostępni przyrządów lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu, bądź też dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, obowiązany jest ponosić opłaty za ciepło dostarczane na ogrzewanie obliczone wg średniego zużycia w przeliczeniu na  $m^2$  powierzchni użytkowej w nieruchomości.

### § 13

1. W ciągu 90 dni od zakończenia odczytów w zasobach mieszkaniowych następuje indywidualne rozliczenie należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie z każdym użytkownikiem lokalu. W uzasadnionych przypadkach, uniemożliwiających dokonanie rozliczenia, termin powyższy może ulec wydłużeniu.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewani lokalu i zużycie ciepłej wody jeden raz w roku.
3. Użytkownik lokalu może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 14-tu dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane. Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację w ciągu 8 tygodni, przy czym w przypadku gdy Spółdzielnia zwróci o opinię merytoryczną do firmy rozliczeniowej, termin 8 tygodni będzie liczony od dnia otrzymania opinii merytorycznej firmy rozliczeniowej.
4. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników kosztów lub ciepłomierzy w terminach ustalonych dla danego budynku, bez względu na przyczynę, nie może być przyczyną reklamacji.

### § 14

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i powiadomienia o tym Spółdzielni, firma rozliczeniowa na zlecenie Spółdzielni dokona odczytu podzielników. Koszt dokonania rozliczenia obciąża obydwie strony tj. dotychczasowego i aktualnego użytkownika, zgodnie z wykonanym rozliczeniem. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal oraz nowym następuje w terminie, o którym mowa w § 13 ust.1 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i powiadomienia o tym Spółdzielni, Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa dokona odczytu ciepłomierzy. Koszt dokonania rozliczenia obciąża obydwie strony tj. dotychczasowego i aktualnego użytkownika, zgodnie z wykonaniem rozliczeniem. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal oraz nowym następuje w terminie, o którym mowa w § 13 ust.1 niniejszego Regulaminu.
3. Postanowienia z ust.1 i ust. 2 powyżej nie dotyczą sytuacji, gdy zmiana użytkownika jest następstwem przypadków określonych w Księdze IV Kodeksu Cywilnego bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego oraz w spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 11, 14, 15, 16 i 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 15

Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, ciepłomierza lokalowego, zaworu termostatycznego, wodomierza pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.

### § 16

1. Każda ingerencja użytkownika w instalację ogrzewania lub wodociągową bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmian,
  - b) zmiany nastaw wstępnych, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy,

- c) uszkodzenie podzielników kosztów, jego plomby oraz każde inne działanie zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia,
- d) uszkodzenie ciepłomierza lokalowego, jego plomby oraz każde inne działanie zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia,
- e) uszkodzenie wodomierza, jego plomby oraz każde inne działanie zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia;

stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i skutkuje rozliczeniem lokalu, zgodnie z zasadami określonymi odpowiednio w § 10 ust. 2, § 12 ust. 9 i § 17 niniejszego Regulaminu oraz obciążeniem użytkownika lokalu dodatkowymi kosztami, o których mowa w § 18 niniejszego Regulaminu.

2. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia użytkownika lokalu do wykonania innego rozliczenia niż rozliczenie indywidualne, o którym mowa w niniejszym Regulaminie.

### § 17

1. Użytkownika dopuszczającego się samowolnie czynności wyszczególnionych poniżej, niezależnie od innych postanowień niniejszego Regulaminu (w tym w szczególności § 10 ust. 2, § 12 ust. 9 i § 16), Spółdzielnia obciąży następującymi opłatami:
  - za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – obciążenie za ciepło nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 2.,
  - za usunięcie lub powiększenie kryzy – kosztem montażu właściwej kryzy oraz kosztem opróżnienia i napełnienia instalacji centralnego ogrzewania, oraz innymi uzasadnionymi kosztami związanymi z wykonaniem powyższego,
  - za zmianę nastawy wstępnej zaworu, która określona jest w dokumentacji – rozliczenie kosztów ciepła nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 2
  - za spuszczenie wody z instalacji grzewczej – kosztem uzupełnienia zładu,
  - za uszkodzenie podzielnika lub ciepłomierza lub wodomierza i/lub plomby – kosztami naprawy/wymiany podzielnika lub ciepłomierza lub wodomierza i/lub plomby, wg poniesionych kosztów lub cennika firmy rozliczeniowej,
  - za samowolny demontaż grzejnika – kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.
2. W przypadku, jeżeli ww. opłaty nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 18

1. W sytuacji, gdy montaż podzielników nastąpi w trakcie sezonu grzewczego opłata za ciepło dostarczone na ogrzewanie zostanie ustalona proporcjonalnie – wg zasad stosowanych dotychczas za czas nieopomiarowania, a po opomiarowaniu zgodnie z systemem rozliczeń stosowanych przez Firmę rozliczeniową.
2. W sytuacji, gdy montaż ciepłomierza lokalowego nastąpi w trakcie sezonu grzewczego opłata za ciepło dostarczone na ogrzewanie zostanie ustalona proporcjonalnie – wg zasad stosowanych dotychczas za czas nie opomiarowania, a po opomiarowaniu zgodnie z systemem rozliczeń stosowanych przez Firmę rozliczeniową.
3. Użytkownicy lokali, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłatę (koszty stałe) za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania, zgodnie z zasadami ustalonymi niniejszym Regulaminem.

## § 19

Rozpoczęcie i zakończenie sezonu grzewczego następuje na podstawie decyzji Zarządu uwzględniającej warunki atmosferyczne i prognozę pogody.

## VI. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody

### § 20

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o koszty poniesione przez Spółdzielnię, potwierdzone fakturą lub innym dokumentem wystawionym przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

### § 21

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na postawie:
  - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
  - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach, a w przypadku ich braku, uszkodzenia lub braku możliwości dokonania odczytu podliczników z innej przyczyny, według średniej miesięcznej wyliczonej z okresów letnich w danych okresie rozliczeniowym.
2. Koszty zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i/lub użytkowe, w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i/lub użytkowe w części dotyczącej kosztów zmiennych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozlicza się według wskazań wodomierzy lokalowych.

### § 22

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z dnia 31 stycznia 2002 r., poz. 70) x aktualna cena za 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany lub naprawy danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu (w przypadku braku możliwości odczytów zdalnych), albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, koszty zużycia ciepła na podgrzanie wody w lokalu zostaną rozliczone według zasad ustalonych dla lokali nieopomiarowanych.

### § 23

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.

2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego w m<sup>3</sup> z ostatniego okresu rozliczeniowego lub w wysokości wnioskowanej przez użytkownika lokalu oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danym budynku, o której mowa w § 24 poniżej.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

#### **§ 24**

1. Kalkulację kosztów w zakresie podgrzewu 1 m<sup>3</sup> zimnej wody, o której mowa powyżej w § 23 ust. 2 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia sporządza nie rzadziej niż 1 raz w roku.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

#### **§ 25**

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali dokonuje się w okresach rocznych.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 90 dni od dnia zakończenia rozliczenia.
3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

### **VII. Upusty w opłatach za ciepło**

#### **§ 26**

1. Ewentualne bonifikaty lub upusty dla użytkowników lokali będą stosowane i naliczane, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Fakt ewentualnego niedogrzenia lokalu lub zaniżenia temperatury wody winien być potwierdzony każdorazowo przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego przy udziale użytkownika protokołu.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### **§ 27**

1. Rozliczenia przekazywane przez firmę rozliczeniową dla Spółdzielni oraz lokatorów powinny zawierać informację wymagane przez obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przez rozporządzenie dotyczące podzielników.
2. Spółdzielnia umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła w zakresie określonym przez rozporządzenie dotyczące podzielników.

## § 28

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, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę 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.

## § 29

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2022 r. Uchwałą nr 21 z mocą obowiązującą od 19.12.2022 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2007 roku Uchwałą nr 68/2007 wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 16/2012 Rady Nadzorczej z 23.07.2012r., Uchwałą nr 4/2013 Rady Nadzorczej z dnia 21 stycznia 2013 roku, Uchwałą nr 7/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27 marca 2017 roku, Uchwałą Nr 4/2018 Rady Nadzorczej z dnia 26 lutego 2018 roku oraz Uchwałą Nr 17/2018 Rady Nadzorczej z dnia 29 października 2018 roku.