

**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**  
- tekst jednolity z dnia 29.10.2018 r.

**PODSTAWA PRAWNA**

1. Prawo Spółdzielcze – ustawa z dn. 16.09.1982r. (tekst jest D. U. nr 188 z 2003r. poz. 1848 z póź. zm.)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – ustawa z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity D.U. nr 119 z 2003r. poz. 1116 z póź. zm.)
3. Prawo energetyczne – ustawa z dn. 10.04.1997r. (D.U. nr 89 z 2006r. poz. 625 z póź. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 09.10.2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (D.U. nr 193 z 2006r. poz. 1423)
5. Statut S.M. „LOKUM”
6. Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM”
7. 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 i 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. Koszty ciepła – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła (źródła ciepła obce bądź własne), na które składają się koszty stałe i zmienne.
9. 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”.
10. 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, dla których jest założona jedna księga wieczysta.

## II. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
2. Zasady określone w Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni 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. W przypadku dostawy ciepła do ogrzewania lokali poprzez węzły grupowe, koszty dostawy ciepła dla poszczególnych budynków ustala się proporcjonalnie powierzchnią ogrzewaną tego budynku do sumy powierzchni ogrzewanej w budynkach objętych dostawą ciepła z węzła grupowego. Koszty utrzymania i eksploatacji 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.
2. 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.
  - 1.1 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 zmienne nie pokryte opłatami tj. wynikające z różnicy między wskazaniami ciepłomierzy głównych, a ciepłomierzami na budynkach,
    - bonifikat w opłatach za ogrzewanie przyznanych użytkownikom lokali nie zrekompensowanych Spółdzielni bonifikatami przyznawanymi przez dostawcę ciepła.Koszty stałe związane z dostawą energii cieplnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  - 1.2 Koszty zmienne 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.

- 1.3 Budynki, w których lokale nie są wyposażone w urządzenia wskazujące tj. podzielniki kosztów są rozliczane z sumy kosztów stałych i zmiennych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 1.4 Koszty zmienne w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe rozliczane są proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych.

#### § 4

Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi:

1. Dla potrzeb centralnego ogrzewania:
  - dla kosztów stałych w budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów lub ciepłomierzami lokalowymi –  $1\text{m}^2$  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 –  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
2. Do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewu wody (c.w.u) fizyczną jednostką rozliczeń w lokalach wyposażonych w wodomierze jest  $\text{m}^3$  zużytej wody podgrzanej. W lokalach bez wodomierzy oraz w lokalach, w których użytkownik uniemożliwi dostęp osobom upoważnionym do przeprowadzenia odczytów wskazań wodomierzy jednostką rozliczeń jest ilość  $\text{m}^3/\text{m-c}$  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 jest 1 osoba zamieszkała.
3. 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) budynki, które nie posiadają urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) 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.
4. Procentowy udział kosztów stałych i zmiennych w kosztach ciepła w budynkach rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy ustala Zarząd Spółdzielni.

### III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

#### § 5

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/XI
- Chemiczna 12/XX,
- Chemiczna 12/XXI, XXIa
- Chemiczna 12/I,
- Chemiczna 12/II,
- Chemiczna 12/III,
- Chemiczna 12/IV,
- Chemiczna 12/V,

- Chemiczna 12/VI,
- Chemiczna 12/VIII

- 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, 47-47a.
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 § 11 ust. 9 i 10:
- a) na cele centralnego ogrzewania jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali,
  - b) na cele podgrzewania wody jest liczba osób zameldowanych w lokalu.
3. skreślony
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła po do lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła jest:
- a)  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania,
  - b) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie wody,
  - c)  $m^3$  podgrzanej wody z uwzględnieniem kosztów stałych i zmiennych.
5. Współczynniki korekcyjne uwzględniające różnice wynikające ze strat ciepła ze względu na odmienne usytuowanie lokali w budynkach zatwierdza Zarząd w uzgodnieniu z firmą specjalistyczną prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła na zlecenie Spółdzielni.

## § 6

1. Koszty dostawy ciepła do budynków wymienionych w §5, ust. 1, pkt b, m oraz n - są rozliczane w okresach od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków wymienionych w §5, ust. 1, pkt a, c, d, e, f, g, h, i, j, k oraz l - są rozliczane w okresach rocznych od 1 października do 30 września.
3. Koszty dostawy ciepłej wody do budynków posiadających instalacje ciepłej wody użytkowej i urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego do podgrzewu lub jego ilość jest ustalana na podstawie mocy zamówionej i zużycia ciepła w okresie letnim, są rozliczone w okresach rocznych, a cena podgrzewu ustalana jest jednolicie dla poszczególnych budynków po zakończeniu roku kalendarzowego.
4. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni wlicza się w ciężar kosztów działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

5. Pierwszy okres rozliczeniowy w budynkach nowo podłączonych do zewnętrznego źródła ciepła jest ustalany indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

#### **IV. Ustalanie opłat 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 którym mowa w §6 obliczonej na podstawie trzech okresów rozliczeniowych.
2. 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.
3. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w rozbiciu na opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty za podgrzanie wody.
4. Opłaty są pobierane 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”.
2. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

##### **§ 9**

1. Jeżeli faktyczne koszty zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym w budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe są wyższe niż suma wpłaconych zaliczek, różnica ta podlega wpłacie na rzecz spółdzielni do 30-stu dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia.
2. W budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, różnicę o której mowa w ust. 1 uwzględnia się przy obliczaniu zaliczki na następny okres rozliczeniowy na podstawie kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami w budynkach, o których mowa w ust. 2 różnica jest zaliczana na poczet istniejącego zadłużenia lub na rzecz przyszłych należności Spółdzielni. zaliczek na przyszły okres rozliczeniowy.
4. W budynkach, w których lokale wyposażone są w urządzenia wskaźnikowe zużycia ciepła nadwyżka przychodów nad kosztami podlega zaliczeniu na poczet istniejącego zadłużenia lub na rzecz przyszłych należności Spółdzielni, a nadwyżka kosztów nad przychodami podlega wpłacie na rzecz Spółdzielni.
5. Dopłaty użytkowników lokali, o których mowa w ust. 4 winny być dokonane najpóźniej przed upływem 30 dni od dostarczenia rozliczenia, a zasady zwrotów określa § 15 ust. 1.

6. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu dopłat, o których mowa w ust.1 i 5 Spółdzielnia jest uprawniona do naliczania odsetek za każdy dzień opóźnienia

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

### **§ 10**

skreślony

### **§ 11**

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić opłaty za centralne ogrzewanie wg kosztu zużycia energii cieplnej wyliczonej zgodnie z systemem rozliczeń zastosowanym przez firmę rozliczeniową. Jeżeli w obiekcie znajdują się lokale o zwiększonych stratach ciepła wynikających z ich usytuowania, w opomiarowanym systemie rozliczeń, stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące:
  - a) Współczynnik korygujący (LAF) niekorzystnego położenia mieszkania w bryle budynku.
  - b) UF współczynnik przeliczeniowy uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj grzejnika, jego powierzchnię grzewczą oraz rodzaj i typ podzielnika.
2. Przy ustalaniu współczynników korygujących, uwzględniających usytuowanie lokalu w budynku stosuje się zalecenia Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej w Warszawie.
3. W miarę postępu prac termomodernizacyjnych współczynniki korygujące mogą być zmieniane i dostosowywane do nowych uwarunkowań np: wykonanie docieplenia budynków i analiz porównawczych obciążeń lokali narażonych na duże straty ciepła w odniesieniu do lokali o położeniu najkorzystniejszym budynku.
4. Nie stosuje się współczynników korygujących dla lokali użytkowych, a koszty energii cieplnej lokali użytkowych pomniejszają koszty lokali mieszkalnych.
5. 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 opłaty za ciepło dostarczane na ogrzewanie obliczone wg średniego zużycia w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w nieruchomości.
6. skreślony
7. Zmiana sposobu rocznego rozliczenia należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie wg zasad, o których mowa w ust. 5 niniejszego § na system rozliczania indywidualnego, następuje począwszy od rozpoczęcia najbliższego okresu rozliczeniowego, następującego po zamontowaniu podzielników kosztów w lokalu.
8. Koszty rozliczania ciepła dostarczanego na ogrzewanie pokrywa użytkownik lokalu.
9. Dopuszcza się możliwość rezygnacji mieszkańców budynku lub grupy budynków z rozliczenia kosztów c.o. wg podzielników kosztów na wniosek nie mniej niż 50% + 1 użytkowników

lokali w danym budynku i wyboru innej metody rozliczeń zgodnej z wymogami Prawa energetycznego. Zmiana metody rozliczeń następuje od nowego okresu rozliczeniowego.

10. W przypadku określonych w ust. 9 koszty c.o. będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej przez poszczególne lokale w tym budynku lub wg metody wynikającej z wyboru nie mniej niż **50% + 1** użytkowników lokali.

## § 12

1. Odczyty podzielników elektronicznych odbywają się drogą radiową, a rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są przez przedstawicieli firmy rozliczeniowej. 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. Z tytułu wykonywanej usługi nie mają prawa pobierania jakichkolwiek opłat od lokatorów.
  - a) Użytkownik lokalu nie ma prawa żądać od pracownika firmy rozliczeniowej zmiany miejsca montażu podzielników. Sposób montażu podzielników kosztów ogrzewania określony jest przez Polskie Normy i nie zależy od uznania użytkowników lokali ani też osób montujących i odczytujących podzielniki.
2. Odczyty podzielników w lokalach odbywają się raz w roku w okresie od 01.10 do 31.10 – w przypadku podzielników elektronicznych.
3. W przypadku odczytów dokonywanych bezpośrednio w lokalach, użytkownik lokalu lub pełnoletni domownik, powinien umożliwić osobie dokonującej odczytu, łatwy dostęp do podzielników kosztów, sprawdzić wielkość dokonanego odczytu i potwierdzić treść kwitu odczytowego złożonym podpisem. Kopia karty odczytu pozostawiana jest użytkownikowi lokalu.
4. Terminy odczytu podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 5-cio dniowym, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków.
5. Jeżeli odczyt nie doszedł do skutku z winy użytkownika, przysługuje mu jeden dodatkowy, bezpłatny odczyt. Trzeci odczyt może się odbyć za dodatkową opłatą, nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu.
6. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane na skutek uszkodzenia, o którym mowa w § 17 ust.1 niniejszego Regulaminu rozlicza się na podstawie średniego zużycia w lokalu.
7. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepłej wody dokonywane są przez pracowników Spółdzielni lub inne osoby na jej zlecenie.
8. Odczyty zużycia ciepłej wody dokonywane są w ostatnim miesiącu półrocza.

## § 13

1. W budynkach z lokalami wyposażonymi w ciepłomierze lokalowe, całkowite koszty ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie 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.
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 w ust. 2.
5. Koszty zmienne indywidualne dzielone są na lokale według wskazań ciepłomierzy lokalowych.
6. Odczyt wskazań ciepłomierzy lokalowych odbywa się raz w roku w okresie do końca września.
7. Ciepłomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych.
8. Dopuszcza się możliwość rezygnacji mieszkańców budynku lub grupy budynków z rozliczenia kosztów c.o. wg ciepłomierzy na wniosek nie mniej niż **50% + 1** użytkowników lokali w danym budynku i wyboru innej metody rozliczeń zgodnej z wymogami Prawa energetycznego. Zmiana metody rozliczeń następuje od nowego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku określonym w ust. 8 koszty c.o. będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej przez poszczególne lokale w tym budynku lub wg metody wynikającej z wyboru nie mniej niż **50% + 1** użytkowników lokali.
10. 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 ponieść opłaty za ciepło dostarczane na ogrzewanie obliczone wg średniego zużycia w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w nieruchomości.

## § 14

1. W ciągu 90 dni od zakończenia odczytów w zasobach mieszkaniowych następuje indywidualne rozliczenie należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie z każdym użytkownikiem lokalu.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie 1 raz w roku oraz 1 raz na pół roku rozliczenie zużycia ciepłej wody.
3. Użytkownik lokalu może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 14-tu dni od daty otrzymania rozliczenia. 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.

## § 15

1. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za ciepło dostarczone na ogrzewanie wynikające z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet istniejącego zadłużenia lub przyszłych należności Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia za ciepło dostarczone na ogrzewanie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (niedopłata) w terminie określonym w § 9 ust. 5.
3. Na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika, dopuszcza się możliwość wniesienia dopłaty, o której mowa w ust. 2 w miesięcznych ratach w wysokości uzgodnionej z Zarządem Spółdzielni.
4. skreślony
5. Faktyczne koszty użytkownika poniesione na dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego w danym okresie rozliczeniowym są podstawą do wyliczenia przedpłat miesięcznych na kolejny rok kalendarzowy.

## § 16

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, w równych proporcjach. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 14 ust.1 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i powiadomienia o tym Spółdzielni, Spółdzielnia dokona odczytu ciepłomierzy. Koszt dokonania rozliczenia obciąża obydwie strony tj. dotychczasowego i aktualnego użytkownika, w równych proporcjach. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal oraz nowym następuje w terminie, o którym mowa w § 14 ust.1 niniejszego Regulaminu.
3. Postanowienia z ust.1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego.

## § 17

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, ciepłomierza lokalowego, zaworu termostaticznego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. W przypadku wystąpienia uszkodzeń, o których mowa powyżej w zdaniu 1 niniejszego ustępu, użytkownicy lokalu zostaną rozliczeni zgodnie z zasadami określonymi w § 12 pkt 6 lub § 11 ust. 5 lub § 13 ust. 10 – w zależności od zaistniałego przypadku.
2. Uszkodzenie, o którym mowa w ust.1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
3. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje komisję celem ich zbadania.

## § 18

Każda ingerencja użytkownika w instalację ogrzewania 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,

stanowi rażąco naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu skutkuje rozliczeniem lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w §11 ust. 5 lub § 13 ust. 10 niniejszego Regulaminu.

## § 19

1. Użytkownika dopuszczającego się samowolnie czynności wyszczególnionych poniżej Spółdzielnia obciąży następującymi opłatami:
  - za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – obciążenie za ciepło nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w §11 ust. 5 lub § 13 ust. 10,
  - 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 nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w §11 ust. 5 lub § 13 ust. 10,
  - za spuszczenie wody z instalacji grzewczej – kosztem uzupełnienia zładu,
  - za uszkodzenie podzielnika lub ciepłomierza i/lub plomby – kosztami naprawy/wymiany podzielnika lub ciepłomierza i/lub plomby, wg poniesionych kosztów lub cennika firmy rozliczeniowej,
  - za samowolny demontaż grzejnika – kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.
2. W przypadku, jeżeli w/w opłaty nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 20

1. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia użytkownika lokalu do wykonania innego rozliczenia niż rozliczenie indywidualne, o którym mowa w niniejszym Regulaminie.
2. W sytuacji, gdy montaż podzielników nastąpi w trakcie sezonu grzewczego opłata za ciepło dostarczone na ogrzewanie zostanie ustalona proporcjonalnie – wg zasad § 11 ust. 5 niniejszego Regulaminu za czas nieopomiarowania, a po opomiarowaniu zgodnie z systemem rozliczeń stosowanych przez Firmę rozliczeniową pod warunkiem, że montaż podzielników wykonany będzie nie później niż do 31-go grudnia danego roku, natomiast po tym terminie opłata zostanie ustalona wg zasad § 11 ust. 5.
3. W sytuacji, gdy montaż ciepłomierza lokalowego nastąpi w trakcie sezonu grzewczego opłata za ciepło dostarczone na ogrzewanie zostanie ustalona proporcjonalnie – wg zasad § 13 ust. 10 niniejszego Regulaminu za czas nie opomiarowania, a po opomiarowaniu zgodnie z zasadami opisanymi w § 13 pod warunkiem, że montaż ciepłomierza wykonany będzie nie później niż do

31-go grudnia danego roku, natomiast po tym terminie, opłata zostanie ustalona wg zasad § 13 pkt. 10.

### § 21

1. Uruchomienie i zakończenie sezonu grzewczego następuje na podstawie decyzji Zarządu, uwzględniającej warunki atmosferyczne i prognozę pogody.
2. Najemcy lokali użytkowych, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłatę stałą za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania.

## VI. Upusty w opłatach za ciepło

### § 22

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach, a w przypadku podgrzewu wody wodociągowej, jej temperatura jest zaniżona w stosunku do wymaganej przepisami.
2. W przypadku obniżenia temperatury ciepłej wody użytkowej, w stosunku do wymaganej przepisami, odbiorcy przysługuje upust wyliczony wg zatwierdzonych cen ciepła zużywanego na podgrzewanie wody od temperatury uzyskiwanej w punkcie czerpalnym do temp. wymaganej przepisami zgodnie z odczytem wskazań wodomierza w czasie występowania zaniżonych parametrów.
3. W przypadku braku możliwości uzyskania w ogrzewanym pomieszczeniu temperatury zgodnej z obowiązującymi normami, użytkownikom lokali przysługuje upust wyliczony wg zatwierdzonych cen ciepła potrzebnego na ogrzanie pomieszczenia od temperatury uzyskiwanej do temperatury określonej przepisami wysokości:
  - 40% kosztów, jeśli ograniczenie wynosi do 40% mocy cieplnej za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia,
  - 80% kosztów, jeśli ograniczenie wynosi powyżej 40% mocy cieplnej za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia.
4. Fakt niedogrzenia lokalu lub zaniżenia temperatury wody winien być potwierdzony każdorazowo przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego przy udziale użytkownika protokołu.
5. Upusty rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach trzymiesięcznych.

### § 23

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2007 r. Uchwałą nr 68 z mocą obowiązującą od nowych okresów rozliczeniowych określonych w § 6 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu, ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 16/2012 Rady Nadzorczej z dnia 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.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz indywidualnego rozliczania lokali z zainstalowanymi podzielnikami kosztów uchwalony przez Radę Nadzorczą w dn. 22.01.2003r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 21 z dn. 17.09.2003r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 15 z dn. 24.11.2004 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 39 z dn. 28.06.2006 r. i uchwałą Rady Nadzorczej nr 53 z dn. 30.04.2007 r.