

# REGULAMIN

## ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY ORAZ DOSTAWY GAZU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. ADAMA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU.

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

#### § 1

Regulamin niniejszy, zwany dalej „Regulaminem” opracowany został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa a w szczególności o:

1. Ustawę – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 z późn. zm).
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021, poz. 1208, 1561 z późn. zm).
3. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późn.zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U Nr 5, poz. 29 z późn.zm.).
6. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2006 nr 193 poz. 1423).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8, poz.70).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 roku, z późn. zm.).
9. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
10. Polska Norma PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora" ustanowionej uchwałą nr 14/99 PKN z 18.03.1999 r.,
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.

#### § 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, zwana dalej „Spółdzielnią” pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy dostawcą ciepła a odbiorcami – użytkownikami lokali w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dotyczących ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w poszczególnych lokalach w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

### **§ 3**

1. Koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego.
2. Rozliczenie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.

### **§ 4**

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

### **§ 5**

Istotą indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła w budynkach jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

### **§ 6**

Zadaniem Spółdzielni jest rozliczenie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w budynku, stanowiących jednostki rozliczeniowe.

### **§ 7**

Obowiązkiem Spółdzielni jest:

1. opomiarowanie zużycia ciepła w węzłach cieplnych po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
2. opomiarowanie ilości zużytej ciepłej wody,
3. zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody.

### **§ 8**

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń.

### **§ 9**

Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę zajmującą lokal będący w zasobach Spółdzielni na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego do lokalu stanowiącego własność Spółdzielni.

### **§ 10**

Za lokale opomiarowane - z punktu widzenia rozliczeń energii cieplnej - uważa się:

1. lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła - ciepłomierze,
2. lokale wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

## **II. OKRES ROZLICZENIOWY I USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPŁĄ WODĘ.**

### **§ 11**

Za okres rozliczeniowy w przypadku kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się okres 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku, za który należy dokonać rozliczenia kosztów zakupionego ciepła w poszczególnych budynkach stanowiących jednostkę rozliczeniową.

### **§ 12**

Pierwsze rozliczenie w nowo wybudowanych budynkach – oddanych do użytku do dnia 30 września włącznie - obejmuje okres do końca danego roku. W budynkach oddanych do użytkowania od dnia 1 października - obejmuje okres do 31 grudnia następnego roku. Koszt centralnego ogrzewania w tych budynkach zostanie rozliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali a następne okresy rozliczeń obejmą miesiące od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

### **§ 13**

Rozliczeń kosztów podgrzewania wody z użytkownikami lokali dokonuje się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku kalendarzowego oraz w przypadku zmiany cen wody. W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

### **§ 14**

Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, w okresie od miesiąca stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.

Zaliczka na centralne ogrzewanie stanowi stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.

### **§ 15**

Wysokość zaliczek za dostawę energii cieplnej do budynków ustala się:

1. w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów i liczniki ciepła – indywidualnie na każdy lokal,
2. w pozostałych budynkach – w postaci jednolitej stawki dla wszystkich użytkowników.

### **§ 16**

Wysokość zaliczek c.o. ustala się w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym, po uwzględnieniu podwyżki w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok.

### **§ 17**

Na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się zmianę indywidualnej zaliczki na centralne ogrzewanie.

### **§ 18**

Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnej ciepłej wody wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody w okresie od miesiąca stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.

## § 19

Wysokość zaliczek - na poczet pokrycia kosztów podgrzewania wody dla lokali wyposażonych w wodomierze (opomiarowanych) – ustala się indywidualnie jako iloczyn zużycia centralnej c.w. z poprzedniego okresu rozliczeniowego i aktualnej ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.

Cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – na wniosek Zarządu.

## § 20

Wysokość zaliczek - na poczet pokrycia kosztów podgrzewania wody dla lokali wyposażonych w wodomierze (opomiarowanych) – ustala się indywidualnie jako iloczyn zużycia centralnej c.w. z poprzedniego okresu rozliczeniowego i ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.

Cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalana jest odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań zamontowanych liczników ciepła w węźle cieplnym.

## § 21

Opłata za podgrzanie wody w lokalach mieszkalnych niewyposażonych w indywidualne wodomierze, jest opłatą ryczałtową. Stanowi ona iloczyn ryczałtowej normy zużycia wody ciepłej w m<sup>3</sup>/osobę, ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody oraz liczby zamieszkałych osób w lokalu.

Opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody.

## § 22

Ryczałtowa norma zużycia wody ciepłej w m<sup>3</sup>/osobę zamieszkałą w lokalu wynosi:

1. W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych – 12,5 m<sup>3</sup>, tj. 50% normy wody zimnej określonej według obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ustalenia opłat z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków”,
2. W lokalach mieszkalnych opomiarowanych - w przypadku, gdy nie jest spełnione jedno z poniższych wymagań – 12,5 m<sup>3</sup> tj. 50% normy wody zimnej określonej do naliczenia ryczałtu według obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i ustalenia opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków”:
  - 2.1. Użytkownik lokalu nie dopełnił obowiązków które są warunkiem rozliczenia dostawy wody i odprowadzenia ścieków na podstawie wskazań liczników poboru wody w lokalach lub Spółdzielnia zasadnie odmówiła przyjęcia wodomierzy do eksploatacji:
    - a) zgłoszenie Spółdzielni faktu zamontowania wodomierzy,
    - b) protokółarne przyjęcie przez Spółdzielnię wodomierzy do eksploatacji po sprawdzeniu sposobu ich montażu, numerów fabrycznych, stanu wskazań i ważności legalizacji,
    - c) założenie przez Spółdzielnię plomb uniemożliwiających zdjęcie wodomierza z instalacji wodociągowej,
    - d) wodomierze powinny być zamontowane na wszystkich pionach wodociągowych znajdujących się w danym lokalu i miejscach uzgodnionych wcześniej z Działem Technicznym Spółdzielni,
    - e) wodomierze muszą posiadać ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, która dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej wynosi 5 lat, winne być sprawne i zaplombowane i mieć dokonany odczyt na koniec okresu rozliczeniowego,
    - f) wszystkie ujęcia wody w danym lokalu muszą być opomiarowane.
  - 2.2. Użytkownik lokalu dwukrotnie odmówił dopuszczenia Spółdzielni do czynności kontrolnych lub w przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni nieprawidłowości w ich pracy w tym:
    - a) cechy legalizacyjnej plomby montażowej,

- b) prawidłowości zamontowania wodomierza (bez zastosowania obejść) i posiadania atestu dopuszczenia do jego stosowania,
  - c) sprawdzenie czy nie nastąpiła ingerencja użytkownika w pracę instalacji i wodomierza,
  - d) sprawdzenie prawidłowości w funkcjonowaniu wodomierza dotyczącego zgodności zużytej wody z wodą dostarczoną do danego lokalu.
- 2.3. Wprowadził Spółdzielnię w błąd poprzez podanie nieprawidłowych danych o ilości zużywanej wody lub stosowania urządzeń, sposobów zmieniających rzeczywiste wskazania zużycia wody.
  - 2.4. Użytkownik dwukrotnie nie podał stanów wodomierzy lub nie udostępnił lokalu przedstawicielowi Spółdzielni w celu dokonania odczytu w dwóch następujących po sobie okresach rozliczeniowych.
  - 2.5. Użytkownik nie udostępnił lokalu w celu przeprowadzenia wymiany legalizacyjnej wodomierzy.
  - 2.6. Użytkownik nie dokonał legalizacji wodomierzy w określonym przez Spółdzielnię terminie lub użytkuje nielegalizowane wodomierze lub z zerwanymi plombami lub uszkodzonymi obudowami lub niewłaściwie podłączone do instalacji wodociągowej.
  - 2.7. W przypadku samowolnego zdemontowania wodomierzy indywidualnych lub mechanicznego uszkodzenia wodomierzy, Spółdzielnia dokona ponownego montażu wodomierzy na koszt użytkownika lokalu.
- 3. W lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze w przypadku gdy nie jest spełnione jedno z wymagań określonych powyżej, ryczałt określa się według normatywu dla danego rodzaju działalności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury powiększony dwukrotnie.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

#### **§ 23**

Koszty centralnego ogrzewania obejmują:

- 1. całkowity koszt zakupu energii cieplnej u dostawców,
- 2. nierozliczone saldo z roku poprzedniego z tytułu np. wykonanych korekt rozliczenia,
- 3. koszty rozliczenia ciepła – koszty te nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania i w rozliczeniu występują jako oddzielna pozycja,
- 4. koszty wymiany i legalizacji liczników ciepła i podzielników kosztów c.o. – koszty te nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania i w rozliczeniu występują jako oddzielna pozycja,
- 5. koszty sporządzenia dokumentacji technicznej,
- 6. koszty powiązane z montażem liczników ciepła na węzłach cieplnych.

#### **§ 24**

Całkowite koszty zakupu energii cieplnej u dostawców energii, obejmują:

- 1. Opłatę stałą, na którą składa się:
  - a) opłata za moc zamówioną - stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym - dla danej grupy taryfowej odbiorców,
  - b) opłata za przesył stały – stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym – dla danej grupy taryfowej odbiorców.
- 2. Opłatę zmienną, na którą składa się:

- a) opłata za zużytą energię – stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła, zatwierdzonej przez Prezesa URE,
- b) opłata za przesył – stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ, wg taryfy ciepła,
- c) opłata za nośnik ciepła – stanowiąca iloczyn liczby m<sup>3</sup> wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki 1 m<sup>3</sup> nośnika ciepła,
- d) opłata za udostępnienie danych określających zużycie energii cieplnej na cele c.o. i c.w..

### § 25

W przypadku braku układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ilość energii cieplnej, która przypada na c.o. ustala się odejmując średnie zużycie ciepła na podgrzanie wody wyliczone według zużycia ciepła w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień).

### § 26

Roczny wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania wody, stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami a poniesionymi kosztami podgrzania wody, zostanie doliczony do kosztów centralnego ogrzewania.

### § 27

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w ramach trzech grup budynków:

1. budynki wyposażone w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach,
2. budynki wyposażone w podzielniki kosztów w poszczególnych lokalach,
3. budynki pozostałe, nie wyposażone w liczniki ciepła i podzielniki kosztów c.o.

### § 28

W budynkach rozliczanych według indywidualnych liczników i podzielników ciepła, zamontowanych we wszystkich lokalach, całkowite koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą na użytkowników lokali z podziałem na:

1. koszty stałe wynikające z faktur dostawcy ciepła za moc zamówioną i przesył stały.  
Koszty stałe - koszty niezależne od zużycia ciepła związane z opłatami za moc zamówioną oraz za przesył stały. Koszty stałe wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach i wyrażone są w jednostkach MW (megawat). Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku lub obsługiwanych danym węźle cieplnym.
2. koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej.  
Koszty zmienne - koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do ogrzania lokali i części wspólnych budynku, a także za przesył zmienny. Koszty zmienne wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach i wyrażone są w jednostkach GJ (gigadżul).

Dla ciepłomierzy w skład kosztów zmiennych wchodzi:

- koszty wspólne
- koszty zużycia jednostek

Dla podzielników kosztów w skład kosztów zmiennych wchodzi:

- koszty wspólne
- koszty zużycia jednostek
- koszty komfortu cieplnego

## § 29

Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynku rozliczane wg podzielników kosztów lub ciepłomierzy, podlegają podziałowi na użytkowników lokali według poniższych zasad:

1. Koszty stałe w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty zmienne związane z zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dzielone są na:

2.1. w przypadku ciepłomierzy:

- a) **koszty wspólne** - niezależne od zużycia, obliczane są dla części wspólnych budynku wielolokalowego użytkowanych przez użytkowników lokali. Ich wartość wyznacza się uwzględniając powierzchnię części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali w tym budynku.

$\text{Koszty wspólne} = \text{Koszty zmienne} \times \% \text{ Kosztów wspólnych}$

Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.

- b) **koszty zużycia jednostek z uwzględnieniem współczynników korygujących  $R_m$**  - koszty zależne od zużycia, rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań ciepłomierzy po skorygowaniu współczynnikami korekcyjnymi dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania.

$\text{Koszty zużycia jednostek} = \text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}$ .

2.2. w przypadku podzielników kosztów:

- a) **koszty wspólne** - niezależne od zużycia, obliczane są dla części wspólnych budynku wielolokalowego użytkowanych przez użytkowników lokali. Ich wartość wyznacza się uwzględniając powierzchnię części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali w tym budynku.

$\text{Koszty wspólne} = \text{Koszty zmienne} \times \% \text{ Kosztów wspólnych}$

Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.

- b) **koszty zużycia jednostek z uwzględnieniem współczynników korygujących  $R_m$  i  $W_{pg}$**  – stanowią 30% kosztów zmiennych pomniejszonych o koszty wspólne.

Są to koszty zależne od zużycia, które rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach po skorygowaniu współczynnikami korekcyjnymi dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania i inwentaryzacji.

$\text{Koszty zużycia jednostek} = (\text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}) \times 30\%$ .

Koszty zużycia jednostek będą pomniejszone o koszt odszkodowania wyliczony zgodnie z §33 dla lokali nieopomiarowanych.

- c) **koszty zużycia komfortu cieplnego** – stanowią 70% kosztów zmiennych pomniejszonych o koszty wspólne.

Koszty zużycia komfortu cieplnego obliczane są dla ogrzewanych lokali w budynku z uwzględnieniem danych z właściwego Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej na podstawie zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania średnich wewnętrznych temperatur (tzw. komfort cieplny) w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

$\text{Koszty zużycia komfortu cieplnego} = (\text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}) \times 70\%$ .

### § 30

Koszty zużycia jednostek, rozliczane według wskazań liczników i podzielników ciepła w danym lokalu oblicza się mnożąc jednostki odczytane z podzielników i ciepłomierzy przez współczynnik  $W_{pg}$  grzejnika (dotyczy tylko podzielników) oraz  $R_m$  lokalu otrzymując w ten sposób jednostki zużycia lokalu. Dzielicz koszty zużycia jednostek przez sumę jednostek zużycia dla całego budynku otrzymujemy cenę jednej jednostki zużycia. Następnie mnożymy cenę jednej jednostki zużycia przez sumę jednostek zużycia w poszczególnych lokalach otrzymując tym samym koszt ogrzewania według indywidualnego zużycia.

### § 31

Koszty zmienne c.o. za bieżący okres rozliczeniowy w poszczególnych budynkach korygowane są o wartości uznanych przez Zarząd Spółdzielni reklamacji rozliczeń poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym budynku.

### § 32

Na potrzeby rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosuje się następujące współczynniki korekcyjne:

1. współczynniki położenia lokalu  $R_m$ :
  - a) współczynniki te stosowane są dla lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów i ciepłomierzy,
  - b) współczynniki  $R_m$  wyliczane i stosowane są dla jednostki użytkowej np. mieszkania ze względu na jej położenie w budynku, przy indywidualnym rozliczaniu kosztów ogrzewania,
  - c) współczynniki  $R_m$  dla lokali mieszkalnych przyjęte zostaną na podstawie szczegółowych obliczeń strat ciepła dla danego budynku,
  - d) dla lokali użytkowych wartość współczynnika położenia lokalu wynosi jeden,  $R_m=1$ ,
  - e) zmiana współczynników  $R_m$  może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji technicznej przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
2. współczynniki grzejnikowe  $W_{pg}$ :
  - a) współczynniki te stosowane są dla lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów,
  - b) współczynnik  $W_{pg}$  – współczynnik przeliczeniowy grzejnika stanowi wskaźnik przeliczenia odczytanych jednostek na odpowiednią moc grzejnika w odniesieniu do grzejnika wzorcowego ze skalą wzorcową. Współczynnik  $W_{pg}$  grzejnika został ustalony dla danego modelu podzielnika kosztów, rodzaju, konstrukcji, wymiarów i wydajności cieplnej grzejnika oraz typu i sposobu montażu podzielnika kosztów na grzejniku.
  - c) zmiana współczynników  $W_{pg}$  może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje.

### § 33

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych.

- 1) Za lokale nieopomiarowane w budynkach rozliczanych wg podzielników kosztów c.o. i ciepłomierzy uważa się lokale, w których:



- a) nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu w czasie montażu podzelników),
  - b) nie dokonano odczytu wszystkich podzelników - z uwagi na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzania odczytów (odczytów głównych i uzupełniających),
  - c) uniemożliwiono dokonania kontroli podzelników i odczytu manualnego – mimo wcześniejszego powiadomienia o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
  - d) bez zgody Spółdzielni zdemontowano przynajmniej jeden podzelnik ciepła, ciepłomierz lub grzejnik w trakcie trwania okresu rozliczeniowego,
  - e) uszkodzono podzelnik lub ciepłomierz lub ich plomby,
  - f) dokonano ingerencji w podzelnik lub ciepłomierz w celu zafałszowania jego wskazań,
  - g) odmówiono podpisu protokołu odczytu – po wykonaniu sprawdzenia kontrolnego.
- 2) Użytkownicy wyżej wymienionych lokali zostaną obciążeni odszkodowaniem w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom danego budynku, ustalonej przez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
- a) koszty stałe i koszty zmienne wspólne – ustala się na zasadach ogólnych danego regulaminu - § 29,
  - b) koszty zmienne zużytego ciepła ustala się zgodnie z poniższym wzorem:

$$K_Z = C_{GJ} \cdot E_{CO}$$

gdzie:

**K<sub>Z</sub>** koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

**C<sub>GJ</sub>** średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

**E<sub>CO</sub>** dostarczone ciepło do pomieszczenia [ GJ ], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie ze wzorem :

$$E_{CO} = \frac{Q_{co} \cdot 3,6 \cdot 24 \cdot Sd}{\Delta t_{obl}}$$

Gdzie :

**Q<sub>co</sub>** Moc zainstalowanych grzejników [ MW ]

**Δt<sub>obl</sub>** obliczeniowa różnica temperatur powietrza wewnętrznego (PN-82/B-02402) i zewnętrznego ( PN-82-02403)

**Sd** liczba stopniodni sezonu grzewczego [ °C dni ], obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie z wzorem :

$$Sd = \sum_{i=1}^m L_i \cdot (t_w - t_{zi})$$

Gdzie :

**L<sub>i</sub>**        liczba dni grzewczych w danym miesiącu [ dni ]  
**t<sub>w</sub>**        obliczeniowa temperatura w pomieszczeniu zgodnie z norma PN-82/B-02402  
**t<sub>zi</sub>**        średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym miesiącu na podstawie danych otrzymanych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

c) koszty zużycia komfortu cieplnego ustala się wg zasady - temperaturę wewnętrzną w danym lokalu dla danego podzielnika ciepła przyjmuje się na poziomie normatywnym wg normy PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach”, która w przypadku pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi bez okryć zewnętrznych nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (np. pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne, itp.) wynosi +20 st. C.

- 3) Wysokość odszkodowania zostanie wyliczona przez firmę rozliczającą.
- 4) Opłata za wyliczenie odszkodowania, zgodna z cennikiem usług zawartym w umowie rozliczeniowej – obciąży użytkownika lokalu.
- 5) W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielnika bez ingerencji użytkownika lokalu - koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego urządzenia a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
- 6) W lokalach gdzie nastąpiła awaria ciepłomierza lub wszystkich podzielników bez ingerencji użytkownika lokalu - koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w budynku w danym okresie rozliczeniowym.

### **§ 34**

W sytuacjach wyjątkowych, kiedy rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania nie może być wykonane na podstawie wskazań z urządzeń pomiarowych, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### **§ 35**

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych w budynkach nie objętych indywidualnym rozliczaniem użytkowników.

1. Podstawą ustalenia kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych nie posiadających urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów są faktury dostawców energii, zawierające opłaty stałe – płatne co miesiąc w okresie rozliczeniowym - i opłaty zmienne – płatne w sezonie grzewczym.
2. Koszt centralnego ogrzewania poszczególnych lokali użytkowych znajdujących się w pawilonach wolnostojących, wyposażonych w centralny licznik ciepła, które nie posiadają indywidualnych podzielników i liczników ciepła ustala się na podstawie faktur dostawców energii cieplnej w poszczególnych miesiącach, przy czym kryterium podziału kosztów stanowi powierzchnia użytkowa lokali. Dla lokali tych ustala się miesięczną zaliczkę, która po zakończeniu okresu rozliczeniowego podlega rozliczeniu wg faktycznie poniesionych kosztów c.o. w danym budynku.

3. Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych, wynajmowanych na podstawie umów najmu, które nie podlegają podziałowi kosztów c.o. wg powierzchni użytkowej są refakturowane co miesiąc – w zakresie opłaty stałej oraz w sezonie grzewczym – w zakresie opłaty zmiennej.
4. W przypadku, gdy w węźle są użytkownicy zewnętrzni, zasady rozliczania ciepła przyjmuje się według zawartych umów i porozumień.
5. Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają wraz z podatkiem VAT – koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### § 36

Zasady eksploatacji i odczytywania podzielników kosztów c.o. i ciepłomierzy:

1. Decyzję o montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Podzielniki kosztów są zamontowane na grzejnikach jednorazowo – zgodnie z zasadami montażu, ustalonymi przez firmę rozliczającą. Montaż jest dokonany wg jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika.
3. Elektroniczne podzielniki kosztów są to urządzenia wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z normą PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”. Podzielniki działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatury między temperaturą grzejnika a temperaturą powietrza w pomieszczeniu. Podzielnik przemienia tę wartość na dokładnie określony wynik odczytu w jednostkach.  
Podzielnik kosztów nie rejestruje żadnych fizycznych jednostek zużycia ciepła. Jednostki pokazywane na wyświetlaczu podzielnika dopiero po ich przeliczeniu w systemie komputerowym przez współczynniki uwzględniające charakterystykę techniczną każdego grzejnika (Wpg) oraz położenie mieszkania w bryle budynku (Rm) pozwalają określić koszt c.o. przypadający na dany lokal proporcjonalnie do zużycia ciepła. Odczytane jednostki stanowią podstawę wyliczenia kosztów ogrzewania wg zasad określonych w § 29.
4. Ciepłomierze podlegają wymianie i legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych.
5. Koszt wymiany podzielników c.o. i ciepłomierzy oraz legalizacji ciepłomierzy finansowany jest przez użytkowników lokali. Rozliczenie w/w kosztów wymiany/legalizacji podzielników i ciepłomierzy z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokona przy najbliższym rozliczeniu kosztów c.o..
6. Podzielniki kosztów c.o. i ciepłomierze nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne.
7. W przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów lub ciepłomierza, jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym firmy rozliczeniowej wskazanej przez Spółdzielnię. Fakt ten – wraz z określeniem rodzaju uszkodzenia – zostanie odnotowany w protokole.
8. Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie typu:
  - a) uszkodzenie plomby zabezpieczającej,
  - b) uszkodzenie mechaniczne podzielnika lub ciepłomierza,
  - c) próby manipulacji w położeniu w/w urządzeń,
  - d) podważenie podkładek mocujących i śrub,
  - e) jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania – dokonane bez zgody Spółdzielni,

- f) inne próby manipulacji,  
traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia.  
Koszty wymiany podzielnika lub ciepłomierza poniesie wówczas właściciel lokalu. Wysokość opłaty reguluje cennik usług zawarty w umowie rozliczeniowej zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą.
9. W przypadku uszkodzenia podzielnika lub ciepłomierza przez pracownika firmy rozliczającej – koszty wymiany poniesie ta firma.
10. Jeżeli w okresie gwarancyjnym, podzielnik lub ciepłomierz ulegnie awarii bez ingerencji użytkownika lokalu, wykonana będzie nieodpłatna usługa serwisowo-gwarancyjna. Rozliczenie uszkodzonego urządzenia zostanie wykonane w sposób opisany w § 33, pkt 5 i 6.
11. Zasady odczytywania i wymiany podzielników kosztów c.o. i ciepłomierzy:
- a) odczytów podzielników kosztów i ciepłomierzy dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej,
  - b) odczyt podzielników kosztów ogrzewania w terminie podstawowym odbywa się bez wcześniejszego zawiadomienia użytkowników lokali, ponieważ realizowany jest drogą radiową,
  - c) firma rozliczeniowa ma prawo do kontroli podzielnika kosztów c.o. lub ciepłomierza i ich wskazań po wcześniejszym powiadomieniu użytkownika lokalu (dot. podzielników) lub gdy użytkownik udostępni lokal bezpośrednio w trakcie odczytu urządzeń,
  - d) firma rozliczeniowa dokonująca czynności kontrolnych urządzeń pomiarowych sporządza protokół, który podpisują kontrolujący i użytkownik lokalu,
  - e) potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu nie obowiązuje gdy odczyt zapisywany jest w komputerze lub innym urządzeniu do zapisu danych,
  - f) odczyt może być wykonany bez obecności użytkownika lokalu i bez jego potwierdzenia wyniku odczytu w przypadku gdy dokonywany jest drogą radiową oraz w przypadku gdy licznik ciepła usytuowany jest na klatce schodowej,
  - g) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do udostępnienia podzielników kosztów do odczytu lub wymiany,
  - h) o terminie wymiany podzielników użytkownicy lokali zostają zawiadomieni na minimum 7 dni przed wyznaczoną datą wymiany poprzez ogłoszenie wywieszane na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej. Obecność użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu,
  - i) po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach wymiany podzielników kosztów podanych przez jednostkę odczytującą, zostanie wyznaczony trzeci, indywidualny termin wymiany. Koszt indywidualnego terminu wymiany podzielników obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług zawartego w umowie rozliczeniowej zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY:**

##### **§ 37**

Naliczone zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych rozliczane są za okresy rozliczeniowe tj. na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku oraz w przypadku zmiany ceny wody, na podstawie odczytów faktycznego zużycia ciepłej wody wykazanego przez wodomierze indywidualne w mieszkaniach.

##### **§ 38**

Odczytów wodomierzy indywidualnych dokonują upoważnione przez Spółdzielnię osoby, w okresach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

##### **§ 39**

O terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są na stronie internetowej spółdzielni.

##### **§ 40**

Rozliczenie wpłaconych zaliczek i dostarczenie użytkownikowi lokalu rozliczenia odbędzie się w terminie 60 dni od daty odczytu wskazań wodomierzy.

##### **§ 41**

1. Koszty podgrzania wody ustala się odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań zamontowanych liczników ciepła w węźle cieplnym.
2. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody w lokalach opomiarowanych przyjmuje się koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody pomniejszony o opłaty ryczałtowe dla lokali nieopomiarowanych.

##### **§ 42**

Koszt podgrzania wody dzieli się na:

1. Koszty stałe, niezależne od zużycia indywidualnego (opłata za zamówioną moc i przesył stały) rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
2. Koszty zmienne (koszty zmienne i przesył zmienny) rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach.

##### **§ 43**

Różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach rozliczeniowych, a kosztami podgrzania wody - wynikającymi z faktycznego zużycia centralnej c.w. - stanowi zwrot lub dopłatę i uwzględniona jest w łącznym saldzie rozliczeń z tytułu opłat za lokal. Zwrot podlega potrąceniu z należnych opłat, a niedopłata winna być wniesiona przez użytkownika - w miesiącu otrzymania rozliczenia.

##### **§ 44**

Koszty podgrzania wody zużytej w lokalach użytkowych - będących w najmie podlegają fakturowaniu:

1. w okresach miesięcznych w wysokości zaliczki ustalonej na podstawie kosztu zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
2. w okresach półrocznych, oraz w przypadku zmiany ceny 1 m<sup>3</sup> wody w kwotach wynikających z iloczynu pobranych metrów sześciennych wody wg odczytu wodomierzy i ceny za 1 m<sup>3</sup> podgrzania.

##### **§ 45**

Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania wody, stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami a poniesionymi kosztami podgrzewania wody w skali Spółdzielni, podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

#### **§ 46**

Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów ciepłej wody. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.

### **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DO LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH Z CENTRALNYM GAZOMIERZEM**

#### **§ 47**

Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację gazową, wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu dostawy gazu w okresie od m-ca stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.

#### **§ 48**

Zaliczkową – ryczałtową opłatę za gaz, ustala się w oparciu o faktyczne zużycie gazu w roku poprzednim, w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali w budynkach z centralnymi gazomierzami, po uwzględnieniu podwyżki w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok.

#### **§ 49**

Koszty zakupu gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku, na podstawie faktur od dostawcy gazu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe.

#### **§ 50**

Rozliczenie kosztów zakupu gazu wykonuje się na dzień 31 grudnia za okres od stycznia do grudnia danego roku.

#### **§ 51**

Koszty zakupu gazu, stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

### **VI. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I REKLAMACJI.**

#### **§ 52**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż 3 miesiące po zakończeniu danego roku kalendarzowego,

2. rozliczenia te użytkownicy otrzymają na piśmie wg wzoru zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni,
3. prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków,
4. udostępnienie członkom spółdzielni do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupionego ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej,
5. w przypadku stosowania podzielników kosztów, jednorazowy montaż podzielników, odczytanie wskazań podzielników i liczników ciepła,
6. udzielenie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.

### **§ 53**

Odczyty indywidualnych ciepłomierzy i podzielników kosztów dokonywane są przez pracowników firmy rozliczającej po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### **§ 54**

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji instalacji grzewczej oraz umożliwienie przeprowadzenia prac związanych z jej eksploatacją,
2. dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania zużycia ciepła i wody,
3. umożliwienie dostępu do w/w urządzeń zamontowanych w lokalu służbom Spółdzielni lub osobom, którym zlecona została obsługa lub kontrola tych urządzeń,
4. pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczeniem ciepła.

### **§ 55**

Po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania powstałe dopłaty (nadwyżka kosztów nad wpłaconymi zaliczkami) z tego tytułu należy uregulować w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego.

### **§ 56**

Na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć dopłatę z tytułu rozliczenia c.o. na raty.

### **§ 57**

1. Po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania powstałe z tego tytułu nadpłaty (nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kosztami) przeznacza się w kolejności na:
  - a) pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
  - b) poczet opłat za lokal za m-c, w którym nastąpiło rozliczenie i za m-c następny po miesiącu rozliczeniowym.
2. Na wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w pkt 1 zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.

### **§ 58**

1. Odwołanie lub reklamacje w sprawie rozliczenia ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
2. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.

3. Spółdzielnia winna w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować się do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten może zostać przedłużony.

### § 59

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego:

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego na wniosek użytkownika lokalu zostaną dokonane odczyty podzielników kosztów lub ciepłomierza w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez firmę rozliczeniową, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztu ogrzewania.
2. W przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego i braku międzyodczytu wykonanego przez firmę rozliczeniową, rozliczenie zostanie wykonane wg odczytów zarejestrowanych w podzielnikach kosztów na ostatni dzień miesiąca, w którym była dokonana sprzedaż.
3. W przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego i braku międzyodczytu wykonanego przez firmę rozliczeniową oraz braku możliwości odczytania urządzeń na okres sprzedaży w czasie późniejszym, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę. Nabywca będzie zobowiązany do pokrycia dopłaty lub uprawniony do nadpłaty, wynikłych z końcowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

### § 60

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego:

1. W lokalach wyposażonych w podzielniki ciepła i ciepłomierze, będących w okresie wypowiedzenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zostanie dokonany odczyt podzielników kosztów lub ciepłomierza w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez firmę rozliczeniową, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.
2. W/w lokalach odczytu dokonuje się w ostatnich dniach trwania umowy a rozliczenie następuje poprzez wystawienie odpowiednich dokumentów rozliczeniowych w terminach określonych odrębnymi przepisami.
3. W przypadku braku międzyodczytu dokonanego przez firmę rozliczeniową, rozliczenie zostanie wykonane wg odczytów zarejestrowanych w podzielnikach kosztów na ostatni dzień miesiąca, w którym była zmiana użytkownika lokalu.
4. W lokalach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową, będących w okresie wypowiedzenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie zostanie wykonane na kolejnych użytkowników proporcjonalnie do okresu trwania użytkowania lokalu.
5. Szczegółowe warunki wnoszenia i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie zostają określone w umowach najmu.

### § 61

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:

1. faktury za dostawę ciepła, których kopie winny być przechowywane w Dziale Księgowo-Finansowym Spółdzielni,
2. formularze rozliczeniowe:
  - a) indywidualne rozliczenie ciepła danego lokalu przekazane każdemu użytkownikowi lokalu,



- b) zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku lub grupie budynków będące w posiadaniu Działu Księgowo-Finansowego Spółdzielni,
- c) faktury vat lub faktury vat korekty - w przypadku lokali użytkowych.

### § 62

Użytkownicy lokali są obciążeni opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg cennika usług zawartego w umowie rozliczeniowej zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą wg następujących zasad:

- a) w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów - opłata jest iloczynem ilości podzielników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzielnika, na którą składa się koszt obsługi rozliczeniowej,
- b) w rozliczeniu na podstawie ciepłomierzy - opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu,
- c) inne opłaty dotyczące obsługi rozliczeniowej stanowiące ryczałt (np. za zmianę użytkownika, za wyliczenie odszkodowania),
- d) koszty za usługę rozliczeniową zostaną wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.

## VII. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

### § 63

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną budynku a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.
2. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

### § 64

W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i liczbą ich typów, nie montuje się podzielników kosztów na grzejnikach łazienkowych. Jest to dodatkowo uzasadnione niewielką powierzchnią tych pomieszczeń, ich wewnętrznym usytuowaniem oraz nadmiernym zawilgoceniem.

### § 65

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### § 66

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w §1.
2. Traci moc obowiązującą " Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/04/19 z dnia 24.04.2019 r.
3. **§ 20, 41, 42 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r., tym samym tracą § 19, 26 i 45.**
4. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 52/12/2022 wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r..