

Uchwała nr 1/11/RN/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu

z dnia 21 listopada 2025 roku

w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych
oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

Na podstawie § 70 ust. 1 pkt 10 lit. d) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” z dnia 30 czerwca 2025 roku (uchwała nr 1/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” z siedzibą w Opolu, w następującym brzmieniu:

§ 1.

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu, zwany dalej Regulaminem, określa zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu, zwanej dalej Spółdzielnią, która pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy dostawcą energii cieplnej, a użytkownikami lokali mieszkalnych.

§ 2.

Określenia

Użyte w Regulaminie określenia rozumie się:

- 1) użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność lokalu lub osoba używająca lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego;
- 2) okres rozliczeniowy – 12 miesięczny okres czasu, który rozpoczyna się dnia 1 stycznia a kończy się w dniu 31 grudnia danego roku kalendarzowego, na potrzeby rozliczenia centralnego ogrzewania, a od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca danego roku kalendarzowego i od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego, na potrzeby rozliczenia ciepła do podgrzania wody;
- 3) rozliczenie indywidualne – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników lokali, a także lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do naliczonych w okresie rozliczeniowym zaliczek miesięcznych;
- 4) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie indywidualne niebędące przyrządem pomiarowym, w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą: PN-EN 834, służące do podziału kosztów i stosowane na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności;

- 5) współczynnik wyrównawczy [LAF] – współczynnik zużycia energii cieplnej na ogrzanie lokalu wynikający z położenia lokalu w bryle budynku; zastosowanie współczynnika wyrównawczego ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na energię ciepłą lokali, wynikającą z ich położenia w bryle budynku, niezależnie od zachowania użytkowników lokali;
- 6) współczynnik [UF] – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej; wartość UF zależy od rozmiarów i rodzaju grzejnika, powierzchni grzewczej, metody montażu oraz typu podzielnika kosztów ogrzewania, którego sposób wyznaczenia określa norma PN-EN 834;
- 7) jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania, przemnożona przez UF;
- 8) obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania, przemnożona przez UF i LAF;
- 9) współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania – stosunek wskazanej wartości zużycia energii cieplnej do ilości energii cieplnej dostarczonej do instalacji grzewczej, przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K i parametrach rozmiaru grzejnika: 90/70/20; współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii cieplnej końcowej na jednostki zużycia z podzielnika kosztów ogrzewania;
- 10) temperatura obliczeniowa w lokalu – temperatura powietrza w lokalu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego lokalu i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi, obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń;
- 11) minimalna temperatura w lokalu – temperatura w lokalu nie niższa niż 16^o C, którą ma obowiązek utrzymywać w lokalu jego użytkownik;
- 12) wodomierz ciepłej wody – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w lokalu;
- 13) koszty zakupu energii cieplnej – suma opłat wyliczona przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat; koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację centralnego ogrzewania;
- 14) koszt ogrzewania – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za energię ciepłą dostarczoną na cele ogrzania lokali;
- 15) koszt podgrzania wody – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za energię ciepłą dostarczaną na cele podgrzania wody;
- 16) węzeł ciepłowniczy – zespół urządzeń zaopatrujący w energię ciepłą instalację grzewczą budynku;
- 17) układ pomiarowo-rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie którego wskazania Spółdzielni rozlicza się z dostawcą za dostarczoną do budynku energię ciepłą.

§ 3.

Podzielniki kosztów ogrzewania

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez przedsiębiorcę rozliczeniowego.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni, zwanej dalej budynkiem.

3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej z użytkownikami lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie kosztów ogrzewania w formie papierowej. Jeżeli rozliczenie kosztów ogrzewania zostało wygenerowane elektronicznie nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów Zarządu Spółdzielni lub osoby upoważnionej przez Zarząd.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach mieszczących się w pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzłelników kosztów ogrzewania;
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników;
 - 3) ochrony podzłelników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem;
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb podzłelników kosztów ogrzewania;
 - 5) poinformowania i uzyskania zgody Spółdzielni na wymianę grzejnika.
8. Odczyty podzłelników kosztów ogrzewania dokonuje się w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych oraz w terminie doraźnym, w celu analizy i kontroli zużycia energii cieplnej.
9. Na potrzeby wykonania indywidualnego rozliczenia wartość zużycia dla nieodczytanego podzłelnika kosztów ogrzewania zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania określonymi w § 9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzłelnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionej przez Spółdzielnię osobie niezwłocznego wstępu do lokalu mieszkalnego, w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia oraz sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzłelnika kosztów ogrzewania (awaria podzłelnika kosztów ogrzewania skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia energii cieplnej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co oznacza poniesienie szkody przez pozostałych użytkowników lokali w budynku).
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu podzłelnika kosztów ogrzewania leży po stronie użytkownika lokalu, w tym celowego uszkodzenia podzłelnika uniemożliwiającego odczyt drogą radiową, odczyt manualny podzłelnika kosztów ogrzewania podlega opłacie, zgodnej z cennikiem przedsiębiorcy rozliczeniowego.
11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu sprawdzenia podzłelnika kosztów ogrzewania.
12. Uzupełniający montaż podzłelników kosztów ogrzewania przeprowadza się na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
13. W razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nowy użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie indywidualne za okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przejął lokal, a dotychczasowy użytkownik rozliczenie indywidualne, za okres od początku okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym opuścił lokal; rozliczenia indywidualne, o których mowa zostaną wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. Koszty wykonania rozliczenia indywidualnego w razie zmiany użytkownika lokalu obciążają każdego z użytkowników lokalu.

15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów podzłmików kosztów ogrzewania w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej.

§ 4.

Wodomierze ciepłej wody

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody wykonuje przedsiębiorca wybrany przez Spółdzielnię.
2. Odczytu wodomierzy ciepłej wody i rozliczenie indywidualne dokonuje Spółdzielnia.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje odrębnie dla każdego budynku.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów podgrzania wody dokonuje się w okresach rozliczeniowych, od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca oraz od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
5. Rozliczenia indywidualne kosztów podgrzania wody z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 2 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie indywidualne kosztów podgrzania wody w formie papierowej lub na żądanie użytkownika lokalu w formie elektronicznej. Jeżeli rozliczenie kosztów podgrzania wody ma formę elektroniczną nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów Zarządu Spółdzielni lub osoby upoważnionej przez Zarząd.
7. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierza ciepłej wody;
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierza ciepłej wody;
 - 3) ochrony wodomierza ciepłej wody przed zniszczeniem lub uszkodzeniem;
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza ciepłej wody.
9. Odczyty wodomierzy ciepłej wody dokonuje się w terminach wynikających z okresów rozliczeniowych oraz w terminie doraźnym, w celu analizy i kontroli zużycia ciepłej wody.
10. Na potrzeby wykonania rozliczenia indywidualnego kosztów podgrzania wody wartość zużycia dla nieodczytanego wodomierza ciepłej wody, ustala się zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 7 i 11 Regulaminu.
11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionej przez Spółdzielnię osobie niezwłocznego wstępu do lokalu mieszkalnego, w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia oraz sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
12. Jeżeli przyczyna braku odczytu wodomierza ciepłej wody leży po stronie użytkownika lokalu, w tym doszło do celowego uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, uniemożliwiającego odczyt drogą radiową, odczyt manualny wodomierza ciepłej wody podlega dodatkowej opłacie, według cennika Spółdzielni, stanowiącego załącznik nr 4 do Regulaminu.
13. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu została upoważniona przez tego użytkownika do podpisania protokołu sprawdzenia wodomierza ciepłej wody.
14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym wszelkie skutki rozliczenia podgrzania ciepłej wody przejmuje następny użytkownik lokalu.

15. W razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nowy użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie indywidualne podgrzania ciepłej wody za okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przejął lokal, a dotychczasowy użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym opuścił lokal; rozliczenia, o których mowa zostaną wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

16. Spółdzielnia może zlecić upoważnionej osobie dokonanie kontrolnych odczytów wodomierzy ciepłej wody w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody.

§ 5.

Koszty zakupu energii cieplnej

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zalicza się tylko koszty ponoszone na rzecz dostawcy energii cieplnej.

2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

1) opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku (w zł/MW),

b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku (w zł/MW),

c) opłatę abonamentową,

d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji grzewczej),

e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie Spółdzielni;

2) opłat wynikających z zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

a) za zużytą energię cieplną, według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych (w zł/GJ),

b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej, według ilości zużytego ciepła (w zł/GJ).

3. Do kosztów zakupu energii cieplnej nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji grzewczej w budynkach.

4. Koszty zakupu energii cieplnej do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w tym budynku.

5. W przypadku gdy ilość energii cieplnej dostarczonej do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ, w odniesieniu do m² ogrzewanej powierzchni budynku lub 0,30 GJ, w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykona audyt energetyczny tego budynku, w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia energii cieplnej przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej (powstałe z tego tytułu koszty obciążają użytkowników lokali w budynku).

§ 6.

Podział zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie oraz ogrzanie wody

1. Koszty zakupu energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.

2. Koszty zakupu energii cieplnej dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na poszczególne budynki, na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo - pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.

3. Rozliczenia z użytkownikami lokali za energię cieplną zużytą na podgrzanie wody prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy, mierzących zużytą ilość energii cieplnej użytej na podgrzanie wody.

5. Obliczenie ilości energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody następuje poprzez wskazania ciepłomierza w danym lokalu, na podstawie wystawionych przez dostawcę energii cieplnej faktur VAT. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania wody do ilości zużytej ciepłej wody.

6. Opłata stała z tytułu rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona jako suma zamówionej mocy cieplnej i opłaty przesyłowej stałej, podzielona na ilość lokali w budynku.

§ 7.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w lokalach, dokonuje Spółdzielnia, zgodnie Regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych, według podziału:

1) część stałą od dostawcy energii cieplnej (opłata stała) - ustalana na dany lokal;

2) część zmienną od dostawcy energii cieplnej (opłata zmienna) - dzielona w proporcji 100 % kosztów zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

3. W lokalach, w których koszty podgrzania wody przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa się według cennika Spółdzielni, stanowiącego załącznik nr 4 do Regulaminu.

§ 8.

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w lokalach, dokonuje przedsiębiorca rozliczeniowy, zgodnie z:

1) umową zawartą ze Spółdzielnią;

2) Regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych, według następującego podziału:

1) część stała (koszty stałe) – to 65% wszystkich kosztów dostarczonej energii cieplnej na podstawie faktur VAT do danego budynku, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tym budynku. Koszty stałe obejmują również pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (suszarnie, pralnie i inne), koszty pionów i gałęzi przyłączeniowych, nieopomiarowanych grzejników w łazienkach lokali mieszkalnych i koszt utrzymywania minimalnej temperatury w lokalach mieszkalnych;

2) część zmienna (koszty zmienne) – to 35% wszystkich kosztów dostarczonej energii cieplnej na podstawie faktur VAT do danego budynku, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynnika wyrównawczego zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Tabela współczynnika wyrównawczego (LAF) stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

3. Rozliczenia indywidualne z użytkownikami lokali za energię cieplną zużytą na centralne ogrzewanie lokali prowadzone są w budynkach, w których:

1) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby centralnego ogrzewania;

2) na grzejnikach centralnego ogrzewania zainstalowane są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, umożliwiające rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu;

3) zainstalowane zostały zawory z głowicami termostatycznymi na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach.

4. Rozliczenia indywidualnego zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach dokonuje przedsiębiorca rozliczeniowy. Koszty związane z tym rozliczeniem ponoszą użytkownicy lokali.

5. W lokalach, w których koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie są szacowane, koszty rozliczenia zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie określa cennik do umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 9.

Szczególne przypadki rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

1. Przy rocznym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, którego użytkownik:

1) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, wylicza się koszt centralnego ogrzewania, według maksymalnego zużycia w lokalu na m²;

2) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników w danym pomieszczeniu w lokalu, wylicza się koszt centralnego ogrzewania, według maksymalnego zużycia dla danego pomieszczenia.

2. Jeżeli użytkownik lokalu, uniemożliwił Spółdzielni:

1) dokonania sprawdzenia lub odczytu podzielnika kosztów ogrzewania, pomimo poprzedniego pisemnego powiadomienia o terminie sprawdzenia lub odczytu manualnego podzielnika kosztów ogrzewania;

2) uszkodził plombę podzielnika kosztów ogrzewania lub sam podzielnik;

3) dokonał ingerencji w podzielnik kosztów ogrzewania w celu zafałszowania jego wskazań - od użytkownika lokalu Spółdzielnia będzie dochodzić odszkodowania, w wysokości kosztu stałego i kosztów zmiennych, wyliczonych jako wartość zużycia energii cieplnej w lokalu wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu, zgodnie z Regulaminem.

2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu nie jest możliwe odczytanie podzielników kosztów ogrzewania, koszty ogrzewania tych lokali, zostaną wyliczone, według średniego zużycia w budynku na m²

3. W lokalach, w których nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi według średniego zużycia energii cieplnej potrzebnej na ogrzanie lokalu.

4. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni zostaną uwzględnione w rozliczeniu indywidualnym użytkownika lokalu za okres ich używania.

5. Grzejniki zdemontowane, bez zgody Spółdzielni, zostaną rozliczone na podstawie kosztów szacowanych, według średniego zużycia, w oparciu o pierwotne rozliczenie grzejnika, w okresie kiedy stwierdzono demontaż grzejnika; w kolejnych okresach rozliczeniowych nie uwzględnia się zdemontowanego grzejnika w rozliczeniach.

6. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, uzgodnionych ze Spółdzielnią, w tym zmianę grzejników, przedsiębiorca rozliczeniowy dokona stosownych między odczytów grzejników i przemontowania podzielników kosztów ogrzewania.

7. Grzejnik z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczany zostanie według wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

§ 10.

Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia energii cieplnej w lokalu

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego (sezonu grzewczego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu energii cieplnej, wyliczony jako wartość zużycia energii cieplnej dla każdego lokalu, zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku.
2. Maksymalne zużycie energii cieplnej w lokalach, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia energii cieplnej na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy energii cieplnej do danego lokalu. Maksymalne zużycie energii cieplnej wylicza się jak wartość zużycia energii cieplnej koniecznej do utrzymania w lokalu temperatury 24°C, zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego, opisanym w załączniku nr 4 do Regulaminu.
3. W przypadku gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie energii cieplnej, na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie energii cieplnej, lokal ten zostanie rozliczony, według wyznaczonego dla lokalu maksymalnego zużycia.
4. Minimalne zużycie energii cieplnej w lokalach, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia energii cieplnej do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatury, nie niższej niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (minimalne zużycie energii cieplnej wyliczone jak wartość zużycia ciepła konieczna do utrzymania temperatury 16°C w lokalu, zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego opisanym w załączniku nr 2 do Regulaminu.
5. W przypadku gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie energii cieplnej, na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie energii cieplnej, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla lokalu minimalnego zużycia.

§ 11.

Szczególne przypadki rozliczenia indywidualnego kosztów podgrzania wody

1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ciepłej wody ustala się koszt zużytej wody, na podstawie ustalonych przez Spółdzielnie norm zużycia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do Regulaminu.
2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy wodomierza ciepłej wody powodujący zaburzenie wskazań wodomierza lub jego uszkodzenie, odczyty z wodomierza ciepłej wody nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono ingerencję użytkownika lokalu w układ pomiarowy wodomierza ciepłej wody, koszty zużycia ciepłej wody będą rozliczane, według norm zużycia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do Regulaminu; użytkownik lokalu poniesie także koszt naprawy, legalizacji i montażu w lokalu nowego wodomierza ciepłej wody.
3. Jeżeli użytkownik lokalu utrudnia dostęp do wodomierza ciepłej wody w celu manualnego odczytu wodomierza, w razie braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, to rozliczenie indywidualne zużycia ciepłej wody nastąpi, według norm zużycia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do Regulaminu.

4. W lokalu gdzie nastąpiła awaria wodomierza ciepłej wody lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla lokalu zostanie wyliczony według średniego zużycia ciepłej wody, z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia ciepłej wody z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z budynku, w którym znajduje się lokal, z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§ 12.

Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przez użytkowników lokali Regulaminu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - 1) kontroli stanu technicznego podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy ciepłej wody oraz instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania;
 - 2) zainstalowania i wymiany, ewentualnie montażu uzupełniającego, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody;
 - 3) wykonania odczytu manualnego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu odczytu zdalnego;
 - 4) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt manualny podzielnika kosztów ogrzewania w lokalu;
 - 5) zabezpieczenia podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody przed mechanicznym uszkodzeniem, oddziaływaniem pola magnetycznego, zabrudzeniem i przed innymi czynnikami wypaczającymi ich odczyt;
 - 6) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody; zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię;
 - 7) ujawnienia nielegalnego poboru energii cieplnej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania kontroli stanu technicznego podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy ciepłej wody oraz instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz innych obowiązków użytkownika lokalu wynikających z Regulaminu, w szczególności ze strony zwierząt domowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu, o błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody, w tym w razie ich braku wskazań, braku zaworu termostatycznego lub plomby, pod rygorem odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody, koszty naprawy ponosi użytkownik lokalu, chyba że naprawa powinna być usunięta w ramach gwarancji jakości lub rękojmi.
7. W przypadku spornym i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody, Spółdzielnia może zlecić rzeczoznawcy zbadanie przyczyny uszkodzenia.

8. W przypadku zakwestionowania przez użytkownika lokalu wskazania podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody, Spółdzielnia wymieni podzielnik kosztów ogrzewania lub wodomierz ciepłej wody, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody użytkownik lokalu zgłasza Spółdzielni na piśmie. Gdy opinia rzeczoznawcy wykaże, że podzielnik kosztów ogrzewania lub wodomierz ciepłej wody jest sprawny technicznie, koszty opinii, legalizacji, wymiany i oplombowania podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody ponosi użytkownik lokalu.

9. Zakwestionowanie wskazań podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności za zużycie energii cieplnej lub ciepłej wody w lokalu.

10. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody, bez pisemnej zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie swoich obowiązków przez użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się, w szczególności:

- 1) zainstalowanie w lokalu dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejącego zestawu grzejników oraz ich zmiana;
 - 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - 3) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - 4) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - 5) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania;
 - 6) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - 7) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, w tym zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - 8) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - 9) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
11. Koszt likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody obciąża użytkownika lokalu.

§ 13.

Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

1. Przez okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Podstawą ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody jest wysokość kosztów zakupu energii cieplnej przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonej o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie energii cieplnej i koszt jej zakupu, w tym: zmiana cen taryfowych energii cieplnej lub podjęte działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa podanie o ustalenie niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki na podgrzanie wody, to równocześnie zobowiązuje się w podaniu, że w przypadku powstania niedopłaty zapłaci ją w całości, w terminie 30 dni od dnia powstania zobowiązania.



§ 14.

Zakres informacji o kosztach zakupu energii cieplnej dla budynku i lokalu

1. Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu, raz w roku kalendarzowym, rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania lokalu na potrzeby centralnego ogrzewania, obejmujące także następujące informacje:

1) dla budynku:

- a) ilość pobranej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody w budynku,
- b) powierzchnię i kubaturę budynku,
- c) ilość pobranej energii cieplnej przypadającej na 1m^2 powierzchni lokali i 1m^3 kubatury lokali,
- d) koszt pobranej energii cieplnej w podziale na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- e) koszty stałe zakupu energii cieplnej,
- f) koszty zmienne zakupu energii cieplnej wynikające z ilości pobranego ciepła,
- g) ilość zarejestrowanych jednostek zużycia energii cieplnej przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
- h) porównanie bieżącego, średniego kosztu ogrzania w budynkach 1m^2 powierzchni lokali, z tym samym okresem poprzedniego roku, w formie graficznej,
- i) porównanie bieżącego, średniego kosztu podgrzania wody w budynkach na 1m^2 powierzchni lokali, z tym samym okresem poprzedniego roku, w formie graficznej,
- j) dane kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- k) dane o stronach internetowych, na których dostępne są informacje o środkach poprawy efektywności energetycznej budynków,
- l) informacje o możliwości kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za energię cieplną oraz rozstrzygnięcia sporu w tym zakresie na drodze sądowej;

2) dla lokalu:

- a) ilość zarejestrowanych jednostek zużycia energii cieplnej przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynnik wyrównawczy,
- c) wartość maksymalnego zużycia energii cieplnej dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia energii cieplnej do ilości obliczeniowych jednostek zużycia energii cieplnej w budynku, w którym znajduje się lokal, w formie tabelarycznej.

2. Stosowany współczynnik wyrównawczy dla poszczególnych lokali w danym budynku, zarządca udostępnia w biuletynie informacyjnym, na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 15.

Wyniki rozliczenia rocznego

1. Rozliczenie indywidualne kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie lokalu dokonuje się raz w roku kalendarzowym.

2. Spółdzielnia udostępnia użytkownikowi lokalu dane i faktury VAT za dostawę energii cieplnej, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów dostarczenia ciepłej wody dokonywane jest raz na pół roku i zbiorczo raz w roku kalendarzowym.
4. Po przeprowadzeniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekazuje użytkownikom lokali indywidualne rozliczenie, zawierające rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewania i ciepłą wodę oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia indywidualnego, o którym mowa w ust. 4 okaże się, że:
 - 1) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewania i ciepłą wodę - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych zaliczek, przekazana na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy lub zalicza się ją na poczet zaległych opłat za lokal;
 - 2) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewania i ciepłą wodę, wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie, w terminie 30 dni od dnia pisemnego zawiadomienia o niedopłacie.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia uchwalenia.
2. Regulamin stosuje się do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody od dnia 01.01.2026r
3. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 8 /RN/2017 z dnia 30.06.2017 roku w sprawie rozliczania kosztów energii na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Rada Nadzorcza

Katarzyna Kłak
.....
Barbara Dornik
.....
Marek Jędrak
.....