

## R E G U L A M I N

rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynkach SM „Kolejarz” w Słupsku.  
.....

### § 1

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali znajdujących się w tych budynkach. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
- 1<sup>1</sup>. W przypadku odrębnego opomiarowania zużycia ciepła przez grupę lokali, koszty zakupu ciepła dostarczonego do tych grup lokali rozlicza się z użytkownikami lokali znajdujących się w tych grupach. W takich przypadkach budynek w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to grupa lokali posiadające odrębne opomiarowanie zużycia ciepła.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty konserwacji i remontów instalacji odbiorczych stanowią koszty eksploatacji obiektu, które są uwzględniane w opłatach za korzystanie z lokali.
3. (uchylony)

### § 2

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku w części dotyczącej ogrzewania rozlicza się stosując metodę wykorzystującą wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych - podzielniki kosztów c.o.
2. W nowych budynkach uzyskanych z procesu inwestycyjnego przez jeden sezon grzewczy koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku w części dotyczącej ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące powierzchnie lokali. Decyzję o terminie montażu podzielników podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku rozlicza się stosując metodę wykorzystującą wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach.

### § 3

1. Rozliczenia za ciepło prowadzi się z zastosowaniem opłat obejmujących:
  - a) opłatę stałą - pobieraną co miesiąc, podstawą ustalania jest powierzchnia użytkowa lokalu, jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup>;
  - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego, podstawą ustalania są wskazania podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na grzejnikach w lokalu oraz powierzchnia użytkowa lokalu;
  - c) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody – podstawą ustalania są wskazania wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody zużytej w tym lokalu, jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>3</sup>.

2. Odczyty wskazań podzielników kosztów c.o. przeprowadza się raz w roku, po zakończeniu sezonu grzewczego, natomiast odczyty wskazań wodomierzy przeprowadza się co najmniej raz w roku, w tym na koniec roku kalendarzowego.
3. Administracja osiedla może dokonywać kontroli m. in. wskazań urządzeń zainstalowanych w lokalach, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia w/w kontroli.
4. Właściciele lokali/osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, w których prowadzona jest działalność gospodarcza (przez dowolną osobę, w tym: osoby trzecie, najemców, dzierżawców, użyczających), zobowiązani są poinformować Spółdzielnię o prowadzeniu takiej działalności w terminie 7 dni od rozpoczęcia jej prowadzenia.
5. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 4, może zostać uwzględnione przy dokonywaniu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynkach SM „Kolejarz” w Słupsku, jeżeli w świetle obowiązujących przepisów prawa, taryfy lub innych okoliczności mających znaczenie prawne, będzie to miało wpływ na wysokość opłat za ciepło przeznaczone na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynkach SM „Kolejarz” w Słupsku, w tym w szczególności jeżeli będzie to miało wpływ na możliwość uzyskania dopłat przez dostawcę ciepła.

#### § 4

Wysokość opłat za ciepło ustala się według następujących zasad:

1. Opłatę stałą ustala się w oparciu o stawkę opłaty stałej [zł/m<sup>2</sup>], ustalonej odrębnie dla każdego budynku. W kalkulacji powyższej stawki uwzględnia się planowane koszty, które poniesie Spółdzielnia z tytułu dostarczania ciepła do poszczególnych budynków:
  - a) opłaty ustalone wg mocy zamówionej [kW],
  - b) 10 % opłat za jednostki cieplne [GJ], które Spółdzielnia poniesie z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w poszczególnych budynkach, dla budynków o wysokim koszcie podgrzania wody dopuszcza się zwiększenie tych opłat do 25% w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego na dany rok,
  - c) opłaty za jednostki cieplne [GJ], które Spółdzielnia poniesie z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w poszczególnych budynkach za ilość ciepła przekraczającą 0,3 GJ/m<sup>3</sup>,
  - d) opłata za dodatkowe, zlecone przez Spółdzielnię przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła,
  - e) opłata za dodatkowo zlecone przez Spółdzielnię sprawdzenie prawidłowości wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
  - f) opłata za inne usługi lub czynności wykonywane przez przedsiębiorstwo energetyczne na zlecenie Spółdzielni,
  - g) wynik z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Opłaty zmienne za ogrzewanie ustala się według wzoru:

$$O_{co} = W \times K_{co} \times \frac{P_{ul}}{P_{ub}} + (1 - W) \times K_{co} \times \frac{J_{rl}}{J_{rh}}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- $O_{co}$  - opłatę dla danego lokalu za ciepło dostarczone na ogrzewanie [zł],  
 $K_{co}$  - suma opłat za ciepło oraz opłat zmiennych za usługi przesyłowe, które poniesie Spółdzielnia z tytułu dostarczania ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach,  
 $W$  - wskaźnik określający wielkość kosztów ogrzewania wspólnych części budynku, określony jako udział powierzchni użytkowej części wspólnych budynku do powierzchni użytkowej budynku,  
 $P_{ul}$  - powierzchnię lokalu, dla którego ustalana jest opłata zmienna za ciepło dostarczone na ogrzewanie;  
 $P_{ub}$  - sumę powierzchni wszystkich lokali w danym obiekcie, dla których ustalane są opłaty zmienne za ogrzewanie;  
 $J_{rl}$  - sumę jednostek rozliczeniowych w danym lokalu,  
 $J_{rb}$  - sumę jednostek rozliczeniowych we wszystkich lokalach w danym budynku.

Jednostki rozliczeniowe ustalane są oddzielnie dla każdego grzejnika i uwzględniają moc grzejnika i współczynnik korekcyjny związany z położeniem lokalu w bryle budynku.

Indywidualną zaliczkową miesięczną opłatę zmienną dla danego lokalu za ciepło dostarczone na ogrzewanie, ustala się przyjmując koszt ciepła przypadający na dany lokal w ostatnim okresie rozliczeniowym, podzielony na 12 miesięcy, skorygowany współczynnikiem pogodowo-cenowym tj. stosunkiem średniej ilości stopniodni w ostatnich trzech sezonach grzewczych, do ilości stopniodni w ostatnim sezonie grzewczym z uwzględnieniem prognozowanej zmiany taryfy dla ciepła. Indywidualną zaliczkową opłatę zmienną na okres rozliczeniowy 2023/2024 ustala się na podstawie rozliczenia za okres 2022/2023 dokonanych wg zasad obowiązujących od okresu rozliczeniowego 2023/2024.

W przypadku zmiany dotychczasowego użytkownika dla nowego użytkownika obejmującego lokal zaliczkową opłatę zmienną, ustala się na poziomie średniej zaliczki w danym budynku.

Możliwa jest zmiana zaliczkowych opłat zmiennych za c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego jeżeli ilość stopniodni jest różna od średniej ilości stopniodni w ostatnich trzech sezonach grzewczych lub zmiana ulega taryfa dla ciepła lub nastąpi zmiana wysokości opłat przez dostawcę ciepła z innych powodów lub w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) za sprzedaż energii cieplnej. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

- 2<sup>1</sup> Ustala się maksymalny i minimalny średni koszt zmienny zakupu ciepła  $sK_{zm}$  dla lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku, obliczany przy użyciu wzoru (1).

$$sK_{zm} = (C \times Q_o \times \Phi \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} - K_{zmv}) / \Sigma P \text{ [zł / m}^2\text{]} \quad (1)$$

gdzie:

- $C$  – wynikowa cena 1 GJ w danym okresie rozliczeniowym, w danym budynku, wyliczona jako iloraz kosztów zmiennych c.o. i ilości zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. [zł/GJ]  
 $Q_0$  – suma mocy cieplnej zdefiniowana w pkt. 2.2. oraz 2.3. [W]  
 $\Phi$  – współczynnik obciążenia  
 $N$  – liczba dni w okresie grzewczym w danym okresie rozliczeniowym  
 $K_{zmw}$  – koszty zmienne wspólne (patrz pkt. 2)

$$K_{zmw} = K_{zm} / (\Sigma P + P_w) \times P_w$$

gdzie:

$K_{zm}$  – koszty zmienne

$P_w$  – Powierzchnia części wspólnych budynku

$\Sigma P$  – suma powierzchni ogrzewanych lokali w danym budynku [m<sup>2</sup>]

Fakt niepełnego wykorzystania mocy grzejnika w okresie rozliczeniowym jest uwzględniony przez współczynnik obciążenia  $\Phi$ , którego wartość wynika z zależności (2):

$$\Phi = (t_i - t_{es}) / (t_{io} - t_{eo}) \quad (2)$$

gdzie:

$t_i$  – średnia temperatura wewnętrzna w lokalu [°C]

$t_{es}$  – średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym [°C]

$t_{io}$  – obliczeniowa temperatura wewnętrzna w lokalu [20 °C]

$t_{eo}$  – obliczeniowa temperatura zewnętrzna [-16 °C]

2<sup>2</sup> Do wyznaczenia maksymalnego kosztu zmiennego lokalu:

$$K_{izmmax} = sK_{zm} \cdot P_i$$

przyjmuje się we wzorze (1) następujące wartości:

$Q_0$  – suma rzeczywistej mocy grzejników zainstalowanych w lokalach w budynku przy zastosowanych parametrach sieci c.o. [W]

$t_i$  – średnia temperatura wewnętrzna w lokalu 20°C

$P_i$  – powierzchnia lokalu

Jeżeli koszt ogrzewania lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania przekroczy wartość  $K_{izmmax}$ , to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyjęty zgodnie z wartością  $K_{izmmax}$ . Różnica między kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a wartością  $K_{izmmax}$  zostanie uwzględniona w kosztach zużycia pozostałych lokali w nieruchomości.

Koszt ogrzewania lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania przyjmuje się zgodnie z wartością  $K_{izmmax}$ .

2<sup>3</sup> Do wyznaczenia minimalnego kosztu zmiennego lokalu:

$$K_{izmmmin} = sK_{zm} \cdot P_i$$

przyjmuje się we wzorze (1) następujące wartości:

$Q_0$  – moc cieplna określona dla budynku na podstawie zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. w danym sezonie grzewczym przy zastosowanych parametrach sieci c.o., [W]

$$Q_0 = E_{co} / (2,4 \times Sdni) \times 10^6$$

gdzie:

$E_{c.o.}$  – zużycie energii cieplnej na cele grzewcze w okresie rozliczeniowym  
 $S_{dni}$  – stopniodni w okresie rozliczeniowym

$t_i$  – średnia temperatura wewnętrzna w lokalu 16°C

$P_i$  – powierzchnia lokalu

Jeżeli koszt ogrzewania lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania będzie niższy niż wartość  $K_{izmin}$ , to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyjęty zgodnie z wartością  $K_{izmin}$ . Różnica między kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a wartością  $K_{izmin}$  zostanie uwzględniona w kosztach zużycia pozostałych lokali w nieruchomości.

3. Opłatę zmienną za dostarczone ciepło na podgrzanie wody ustala się w oparciu o stawkę opłaty za podgrzanie wody [zł/m<sup>3</sup>], ustalonej odrębnie dla każdego budynku. W kalkulacji powyższej stawki uwzględnia się:
- a) planowane opłaty za jednostki cieplne [GJ], które Spółdzielnia poniesie z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w poszczególnych budynkach z uwzględnieniem kosztów kalkulowanych do opłaty stałej zgodnie z § 4 ust. 1 pkt b) i c),
  - b) wynik na kosztach podgrzania wody w poprzednim roku kalendarzowym, wg ewidencji księgowej [zł],
  - c) sumę odczytów wskazań wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody w poprzednim roku kalendarzowym, w danym budynku [w m<sup>3</sup>].

Możliwa jest zmiana stawki opłat zmiennych za podgrzanie wody w ciągu roku jeżeli wystąpią znaczne rozbieżności pomiędzy planowanymi a rzeczywistymi kosztami i przychodami.

Wysokość zaliczkowej opłaty za podgrzanie wody ustala się indywidualnie dla każdego lokalu przyjmując średnie miesięczne zużycie ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

W przypadku:

- a) zmiany użytkownika lokalu,
- b) zainstalowania wodomierzy w lokalu dotychczas nieopomiarowanym,
- c) nowo zrealizowanego budynku,

ilość ciepłej wody do ustalenia miesięcznej zaliczkowej opłaty za podgrzanie wody przyjmuje się w wysokości 1,5 m<sup>3</sup>/os/m-c. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika lokalu możliwa jest zmiana zaliczkowej opłaty za podgrzewanie wody pomiędzy rozliczeniami.

W przypadku przyłączenia lokalu, w którym jest opomiarowane zużycie zimnej wody, do instalacji centralnie ciepłej wody wraz z wodomierzem ciepłej wody, w pierwszym okresie rozliczeniowym ilość podgrzanej wody przyjmuje się jako 50% dotychczasowego zużycia wody zimnej.

4. W przypadku zmiany taryfy opłat dla ciepła lub zmiany wysokości opłat przez dostawcę ciepła z innych powodów, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do zmiany obowiązujących opłat za podgrzanie wody i opłat stałych za ciepło uchwalonych przez

Radę Nadzorczą o wskaźnik zmiany wynikający z nowej taryfy dla ciepła lub wskaźnik zmiany wynikający z nowych opłat .

5. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) za sprzedaż energii cieplnej, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do odpowiedniej zmiany obowiązujących opłat za podgrzanie wody i opłat stałych za ciepło uchwalonych przez Radę Nadzorczą tak aby opłaty te uwzględniały podatek VAT w zmienionej wysokości.

## § 5

1. Na wniosek większości osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku, Spółdzielnia będzie odcinać ogrzewanie w pomieszczeniach suszarni.
2. Jeżeli mniej niż 50% osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku chce korzystać z suszarni, koszt ogrzewania suszarni będzie rozliczany tylko na te lokale, odpowiednio w proporcji do powierzchni tych lokali mieszkalnych. Koszt ogrzewania suszarni będzie ustalany wg zasad określonych w § 4 jak dla mieszkań nieopomiarowanych i nie będzie podlegał rozliczeniu. Dopuszcza się możliwość montażu podzielników kosztów c.o. na grzejnikach w pomieszczeniu suszarni.
3. Ilość mieszkań, na które będą rozliczane koszty ogrzewania suszarni będzie ustalana raz w roku w terminie do 30 września, w oparciu o pisemne wnioski. Rezygnacja z ogrzewania suszarni oraz zwolnienie z opłat z tego tytułu będzie mogła następować na koniec okresu rozliczeniowego kosztów c.o. tj. z dniem 31 lipca, na pisemny wniosek zainteresowanego.

## § 6

1. Jeżeli pojedyncze lokale w budynku wielolokalowym nie posiadają wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody lokale te rozlicza się ryczałtowo przyjmując zużycie ciepłej wody  $7,5 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$ . Koszt podgrzania  $1 \text{ m}^3$  ciepłej wody przyjmuje się jak w lokalach opomiarowanych w danym budynku. Jednostką rozliczeniową kosztów podgrzania wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy jest 1 osoba. Do rozliczeń przyjmuje się ilość zameldowanych osób lub liczbę osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli jest ona wyższa od ilości osób zameldowanych.
2. Opłaty ryczałtowe określone według zasad podanych w ust. 1 nie podlegają rozliczeniu.

## § 7

1. Każdorazowo w przypadku uszkodzenia wodomierza mierzącego ilość zużytej podgrzanej wody w lokalu lub naruszenia plomb użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie administrację Spółdzielni. Wymianę uszkodzonego wodomierza wykonuje Spółdzielnia.
2. W razie niesprawności wodomierza mierzącego ilość zużytej podgrzanej wody w lokalu lub w przypadku zerwania plomby, ilość zużytej podgrzanej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy poprzedzający niesprawność wodomierza lub zerwania plomby. Wymiana wodomierza oraz założenie plomb powinno nastąpić w terminie uzgodnionym z użytkownikiem lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza mierzącego ilość zużytej podgrzanej wody w lokalu lub zerwania plomby przez użytkownika lokalu, koszty naprawy, legalizacji, wymiany wodomierza oraz założenia plomb pokrywa w całości użytkownik lokalu.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia wskazań wodomierza mierzącego ilość zużytej podgrzanej wody w lokalu. Przed

wykonaniem ekspertyzy użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi w tym między innymi koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci użytkownikowi lokalu wpłaconą zaliczkę, zamontuje nowy wodomierz oraz dokona korekty naliczeń opłat za podgrzanie wody. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza Spółdzielnia nie zwróci użytkownikowi lokalu wpłaconej zaliczki i dokona jej końcowego rozliczenia.

## § 8

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni firmie odczytującej lokalu, w celu dokonania odczytu podzielników kosztów c.o. albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w podzielnik kosztów c.o. w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, lokal rozlicza się na podstawie jego powierzchni w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej lokalu.
2. W przypadku braku odczytu wskazań podzielnika kosztów c.o. z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika, ilość jednostek do rozliczenia będzie przyjmowana z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku korekty indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, różnicę pomiędzy pierwotnym rozliczeniem, a rozliczeniem po korekcie, należy uwzględnić w rozliczeniu kosztów ogrzewania danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## § 9

1. Niedopuszczalna jest zmiana powierzchni grzejnej grzejników bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Dopuszcza się za pisemną zgodą Spółdzielni demontaż jednego grzejnika w lokalu, w jednym z pomieszczeń to jest: kuchni, łazienki lub przedpokoju, na warunkach określonych przez Spółdzielnię łącznie z koniecznością jednorazowej spłaty niespłaconych pozostałych rat kosztów podzielnika radiowego. Niezależnie od powyższego jeżeli w pomieszczeniu są dwa grzejniki, mniejszy grzejnik można zdemontować.
3. W związku z ociepleniem budynków i zmniejszeniem zapotrzebowania ciepła, na wniosek użytkownika lokalu o zmniejszenie ilości elementów grzejnych Spółdzielnia może podejmować indywidualne decyzje.
4. W budynkach, w których występują grzejniki świecowe lub pogrubiłe piony, bez zaworu termostaticznego, nie są montowane podzielniki we wszystkich tego typu pomieszczeniach danego budynku. W przypadku wymiany tego grzejnika, na którym nie był zamontowany podzielnik na inny grzejnik, na nowo zamontowanym grzejniku nie montuje się podzielników.
5. W przypadku wymiany grzejnika, na którym zamontowany był podzielnik, na grzejnik na którym nie zamontowano podzielnika, ilość jednostek przyjętych do rozliczenia będzie ustalona jako średnia wartość z odczytu wszystkich podzielników w danym budynku tj. suma wskazań podzielników w budynku dzielona przez ilość podzielników w budynku, podwyższona o 100%.
6. W przypadku dokonania demontażu grzejnika, na którym był zamontowany podzielnik kosztów c.o. bez zgody Spółdzielni lub niezgodnie z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię, ilość jednostek przyjętych do rozliczenia będzie ustalona jako średnia wartość z odczytu wszystkich podzielników w danym budynku tj. suma wskazań podzielników w budynku dzielona przez ilość podzielników w budynku.

7. W przypadku zamontowania więcej niż jednego grzejnika uniemożliwiającego montaż stosowanych w Spółdzielni podzielników c.o. lub zdemontowania więcej niż jednego grzejnika bez zgody Spółdzielni lub niezgodnie z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię koszt ogrzewania lokalu ustala się jak dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania przyjmuje się zgodnie z wartością  $K_{izmax}$ , zgodnie z § 4 pkt. 2.2.
8. Po zakończeniu robót związanych ze zmianą typu grzejnika, demontażem grzejnika lub jego części użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić roboty do odbioru.
9. Brak protokołu odbioru robót określonych w ust. 8 spowoduje, że ilość jednostek przyjętych do rozliczenia będzie ustalona jako średnia wartość z odczytu wszystkich podzielników w danym budynku tj. suma wskazań podzielników w budynku dzielona przez ilość podzielników w budynku, podwyższona o 200%.
10. Użytkownik lokalu ponosi koszty z tytułu przemontowania oraz demontażu podzielników itp. zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

#### § 10

1. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o., mogą pisemnie zwrócić się do Spółdzielni o włączenie ich do systemu rozliczeń według podzielników na warunkach podanych przez Spółdzielnię. W tych przypadkach włączenie do systemu rozliczeń według podzielników kosztów c.o. nastąpi w okresie między grzewczym, przy czym jeżeli koszty podzielników w danym budynku są rozliczane w ratach, użytkownik lokalu zobowiązany jest jednorazowo pokryć różnicę kosztów nie spłaconych rat.

#### § 11

1. Spółdzielnia ma prawo dokonywania odczytów sprawdzających podzielników kosztów c.o. w trakcie trwania sezonu grzewczego.
2. Jeżeli w wyniku kontroli podzielników kosztów c.o. dokonanej przez pracowników Spółdzielni lub firmy rozliczającej stwierdzono, że użytkownik lokalu dokonał ingerencji w podzielnik kosztów c.o. w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, lokal rozlicza się na podstawie jego powierzchni w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej lokalu.



#### § 12

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach zmiennych za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:
  - 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury  $+18^{\circ}\text{C}$  przy pełnym otwarciu wszystkich zaworów grzejnikowych w lokalu,
  - 2) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od  $45^{\circ}\text{C}$  po:
    - a) 45 sekundach od chwili pełnego otwarcia zaworu czerpalnego – w lokalach, w których pion cyrkulacji centralnie ciepłej wody przebiega przez lokal,
    - b) 45 sekundach od chwili pełnego otwarcia zaworu spustowego zamontowanego za wodomierzem w domkach jednorodzinnych,
    - c) spuszczeniu 12 litrów wody – w lokalach, dla których pion cyrkulacji centralnie ciepłej wody jest poza lokalem.
2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania, w wysokości stanowiącej równowartość 30% naliczonych opłat zmiennych za ogrzewanie,
- 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość 30% naliczanych opłat zmiennych za podgrzanie wody.

### § 13

1. Rozliczenie opłat zmiennych za c.o. oraz za podgrzanie wody jest dokonywane:
  - a) w zakresie kosztów ogrzewania - po zakończeniu sezonu grzewczego, okres rozliczeniowy obejmuje okres od 1 sierpnia do 31 lipca roku następnego;
  - b) w zakresie kosztów podgrzania wody wodociągowej – po odczytach wodomierzy, w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni ale nie rzadziej niż raz w roku.
2. Rozliczenie opłat zmiennych za c.o. obejmuje porównanie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zmiennych, związanych z zakupem ciepła dla celów ogrzewania oraz zaliczkowych opłat naliczonych użytkownikom lokali. W rozliczeniu kosztów zmiennych ogrzewania uwzględnia się koszty obsługi systemu rozliczeń, w skład których wchodzi:
  - a) koszt odczytu podzielników kosztów ogrzewania,
  - b) koszt rozliczenia sezonu grzewczego i sporządzenia rozliczeń zbiorowych i indywidualnych,
  - c) raty za podzielniki - dotyczy kosztów podzielników w budynku rozliczanych w ratach.
- 2<sup>1</sup> Zasady rozliczeń kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania następują w oparciu o program rozliczeniowy firm, który stanowi prawnie chronioną własność tych firmy.
3. Rozliczenie opłat zmiennych za podgrzanie wody obejmuje porównanie zaliczkowych opłat uwzględniających prognozę zużycia ciepłej wody z kosztami określonymi na podstawie faktycznego zużycia ciepłej wody, ustalonego na podstawie odczytów wskazań wodomierzy ciepłej wody w danym lokalu.
4. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 i 3, powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkowymi opłatami naliczonymi użytkownikom lokali, różnicę tę:
  - a) w przypadku niedopłaty - uwzględnia się w opłatach za kolejny miesiąc, po dokonanym rozliczeniu,
  - b) w razie nadpłaty - w przypadku określonym w art. 451 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, tj. w braku odmiennego oświadczenia użytkowników lokali, kwotę do zwrotu Spółdzielnia zalicza na poczet wymagalnych długów wobec Spółdzielni, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego. Pozostałą kwotę, w braku odmiennego oświadczenia użytkowników lokali, zalicza się na poczet opłat za lokale za kolejne miesiące po dokonanym rozliczeniu.
5. W zakresie kosztów stałych ich rozliczenie następuje na koniec roku kalendarzowego, a wynik rozliczenia zostanie uwzględniony w kalkulacji opłaty stałej na kolejny okres, przy czym zmiana stawek opłat stałych następuje w tym samym czasie co zmiany opłat wynikające z planu gospodarczego Spółdzielni.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (w wyniku zamiany lub kupna od poprzedniego użytkownika) wyposażonego w podzielniki kosztów c.o., rozliczenie kosztów ogrzewania następuje z nowym odbiorcą chyba, że w piśmie obie strony ustalą inny sposób rozliczenia. W przypadku kupna (wynajęcia) lokalu od Spółdzielni,



poprzedniego użytkownika lokalu rozlicza się do wysokości naliczonych zaliczek. W przypadku kupna (wynajęcia) lokalu od Spółdzielni po zakończeniu sezonu grzewczego, zaliczkowe opłaty zmienne za c.o. nalicza się od początku kolejnego okresu rozliczeniowego tj. od 1 sierpnia.

7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze mierzące ilość podgrzanej wody, dokonuje się rozliczenia kosztów podgrzewania wody wg wskazań tych wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu. W przypadku przekazania lokalu bez udziału Spółdzielni oraz braku odczytów wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu, rozliczenia opłat za podgrzewanie wody za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, dokonuje się z nowym użytkownikiem.
8. Koszty spłaty podzielników elektronicznych z odczytem radiowym są rozłożone na dziesięć lat i w przypadku demontażu grzejnika, na którym był zamontowany podzielnik z odczytem radiowym, użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć jednorazowo pozostałe koszty spłaty podzielnika.
9. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu, koszty naprawy lub wymiany podzielnika oraz założenia plomby pokrywa w całości jednorazowo użytkownik lokalu. Niezależnie od powyższego w przypadku uszkodzenia podzielnika elektronicznego z odczytem radiowym nadal są naliczane spłaty za ten podzielnik.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**Bohdan Moroz**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**Roman Grzelak**

