

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej ARS w Szczecinie.**

## **I.POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **1. Podstawa prawna opracowania regulaminu.**

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:

2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
3. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
5. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
- 10.Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- 11.Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- 12.Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 13.Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 14.13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 15.Statut Spółdzielni Mieszkaniowej ARS oraz obowiązujące regulaminy,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

### **2. Zakres stosowania regulaminu.**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, w budynku wielolokalowym zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową ARS w Szczecinie.

### **3. Terminologia.**

1. **Spółdzielnia, Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa ARS w Szczecinie.
2. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.
4. **Okres rozliczeniowy** –umowny okres obejmujący od 6 do 12 kolejnych miesięcy, za które cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na wytworzenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. W zakresie

rozliczania centralnego ogrzewania zalecany jest okres 12 miesięcy.

5. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów wytworzenia ciepła dla budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
6. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
7. **Współczynnik wyrównawczy (LAF)**- współczynnik uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku. ( określony wg zasad zalecanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie).
8. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
9. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
10. **Koszty wytworzenia energii cieplnej** - suma wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z wytworzeniem ciepła w indywidualnej kotłowni gazowej . Koszty wytworzenia energii cieplnej obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
11. **Koszt ogrzewania** - suma kosztów stałych i kosztów zmiennych ponoszonych na wytworzenie ciepła na cele ogrzewania.
12. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma kosztów stałych i kosztów zmiennych ponoszonych na wytworzenie ciepła w celu podgrzania wody wodociągowej.
13. **Koszt rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia zgodnie z zawartą umową.
14. **Urządzenia odczytowe** – podzielniki kosztów ciepła, ciepłomierze, wodomierze wody ciepłej zamontowane w lokalach.

## II. ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają 12 miesięcy. W okresie przejściowym długość okresu rozliczeniowego może ulec zmianie.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
8. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VII niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. Montaż uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## **II.ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 6 miesięcy do 12 miesięcy, tj.: od 01 stycznia do 30 czerwca oraz 01 lipca do 31 grudnia lub od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
8. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.

10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
14. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **IV.KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni gazowej Spółdzielni zalicza się:
  - 1.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała) w szczególności:
    - opłata dystrybucyjna stała dostawcy gazu
    - opłata handlowa dostawcy paliwa
    - amortyzacja kotłowni
    - koszty eksploatacji kotłowni
  - 1.2. opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - koszt czynnika grzewczego zmienny
    - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
    - koszt wody na uzupełnienie zładu
2. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynku.
3. Koszty wytworzenia ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali tego budynku.

#### **V.ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Decyzję o podziale kosztów na wytworzenie ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i celów podgrzania wody dostarczanej do budynku podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie analizy poniesionych kosztów zużycia paliwa oraz kosztów stałych kotłowni.
2. Rozliczenie kosztów stałych i zmiennych na potrzeby podgrzania wody wodociągowej w poszczególnych lokalach następuje wg podziału:
  - 2.1. **10%** - koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali w budynku.
  - 2.2. **90%** - koszty zmienne – rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w lokalach.
3. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa zgodnie z niniejszym regulaminem.
4. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
5. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową ponosi użytkownik lokalu.

#### **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Rozliczania kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią i niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje wg podziału kosztów :

- 2.1. **Część stała opłat** na wytworzenia ciepła (**koszty stałe**) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
- 2.2. **Część zmienna opłat** na wytworzenia ciepła (**koszty zmienne**) dzielone w proporcji:
  - **50 % koszty zużycia** dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych .
  - **50% koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku ,oraz koszty ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki przyłączeniowe).
4. W rozliczeniach stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF uwzględniające różnice w stratach ciepła poszczególnych lokali, wynikające z ich odmiennego usytuowania w bryle budynku. Współczynnik wyrównawczy wyznaczany jest wg zasad zalecanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
8. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.

## VII.SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1.1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź uniemożliwił:
    - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
    - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
    - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku (SH/SX). Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
  - 1.2. W lokalu, w którym nastąpiła niezależna od użytkownika awaria wszystkich podzielników: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
  - 1.3. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła niezależna od użytkownika awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
  - 1.4. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni – wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania

grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.

- 1.5. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
- 1.6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
- 1.7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą - wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## VIII. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO KOSZTU ZMIENNEGO WYTWORZENIA CIEPŁA

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku.

### Metoda :

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników korygujących) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.
4. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.
5. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie pkt. 3.
6. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony na podstawie pkt.4.
7. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

## IX. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:
  - 1.1 **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie.
  - 1.2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.  
W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu

- 1.3 **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego**, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## **X. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzietników kosztów, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
  - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzietnika kosztów ogrzewania, wodomierza ( np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej 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 zaworu termostatycznego, podzietnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzietnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.  
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;

- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
  - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
  - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **XI. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY WODOCIĄGOWEJ**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Zaliczka na potrzeby centralnego ogrzewania składa się z jednego składnika i wynika z analizy całkowitych kosztów CO w budynku; jednostka zł/m<sup>2</sup>.
3. Zaliczka na potrzeby ciepłej wody użytkowej składa się z:
  - Części stałej w zł/lokal
  - Części zmiennej wynikającej z szacowanego zużycia ciepłej wody w lokalu; jednostka zł/m<sup>3</sup>.
4. Zaliczki miesięczne wnosi się w terminie ustalonym dla opłaty za lokal, równocześnie z innym opłatami za korzystanie z lokalu.
5. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.
6. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje w ten sposób, że:
  - W przypadku gdy zaliczki są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi łącznie z najbliższą zapłatą za korzystanie z lokalu
  - W przypadku gdy zaliczki są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłatą zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu.
7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu,
  - za zgodą Zarządu niedopłata może być uregulowana w ratach,
  - nadpłata podlega zwrotowi.

## **XII. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, począwszy od dnia 01.01.2024r. w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty wraz z informacjami określonymi w obowiązujących przepisach.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
  - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpływu reklamacji do Zarządcy.



Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

5. Reklamacji nie podlega nieudostępniecie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

### **XIII. REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępniecie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

### **XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej ARS uchwała: nr 18/2010 r., 12/2012 oraz 19/2013.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej ARS nr 11/2022 z dnia 19.12.2022r. wchodzi z życie po 14 dniach od jego uchwalenia z mocą obowiązującą od :
  - do rozliczeń centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2023/2024 tj.: od 01 czerwca 2023r. i przyszłych.
  - do rozliczeń ciepłej wody użytkowej od dnia 01 lipca 2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Alina Gaszka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Sienkiewicz