

REGULAMIN
rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej
wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” przy ulicy Ku Słońcu 41,42 oraz Krętej 36,38

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko Własnościową Zachęta, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

2. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. 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.),
6. 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.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej Zachęta

3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1). Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

2). Okres rozliczeniowy – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jest okres 12 miesięcy.

3). Jednostka rozliczeniowa – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek.

4). Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

5). Ciepłomierz – licznik energii cieplnej zainstalowany u indywidualnego użytkownika w lokalu lub poza lokalem, wskazujący indywidualne zużycie energii cieplnej a nie będący licznikiem głównym.

6). Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali. Wykaz współczynnika dla danego budynku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

7). Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z ciepłomierza przemnożona przez współczynnik wyrównawczy.

8). Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

9). Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

10). Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania (por. Rozdział IV).

11). Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

12). Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.

13). Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

14). Koszty rozliczenia – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

15). Zarządca – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „ZACHĘTA” w Szczecinie, sprawująca zarząd powierzony nad nieruchomościami znajdującymi się w jej zasobach.

16). Odszkodowanie – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

17). Rozliczanie zamiennie - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu

4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

1). Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
- d) innej armatury.

2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

1). Koszty montażu ciepłomierzy, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.

2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u. , opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY

1. Odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 01 lipca do 30 czerwca każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierza i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
6. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
7. W przypadku braku odczytu ciepłomierza, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania ciepłomierza z uwagi na to, że awaria urządzenia skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
9. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
10. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.
11. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją

w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy.

12. Montaż uzupełniający ciepłomierza przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika 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 / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
14. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

1. Odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej z Zarządcą.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 01.01-30.06 i 01.07-31.12 każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 1 miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej/elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych (lub w innych miejscach).
6. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. 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.
W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u..
9. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
10. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.
11. W przypadku nabycia lokalu w trakcie 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 lokalu.

12. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział IV.

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ

Rozdział V

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanego w węźle cieplnym ciepłomierza mierzącego zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
2. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
3. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

Rozdział VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje wg podziału:
 - 2.1. **100% sumy opłaty stałej i 15% opłaty zmiennej od dostawcy ciepła**- dzielona jest proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości
 - 2.2. **85% sumy opłaty zmiennej od dostawcy ciepła** - dzielona jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (**koszty stałe - opłata stała**) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (**opłata zmienna**) dzielona w proporcji:
 - **50 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku
 - **50 % koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty wspólne (2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałązki)
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczony.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do jednej cyfry po przecinku.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - w mieszkaniu zamontowane są ciepłomierze umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych..
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.

Rozdział VIII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania ciepłomierza bądź
 - 1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia ciepłomierza i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
 - uszkodził plombę lub ciepłomierz,
 - dokonał ingerencji w ciepłomierz lub instalację 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). Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonego urządzenia na nowe.
- 1.3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

Rozdział IX

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

1. Przy rozliczeniu rocznym:

1.1. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** 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.

1.2 **W lokalach, w których 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 w danym lokalu 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.

Rozdział X

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca jest uprawniony 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) ciepłomierzy, 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 a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy i ciepłomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, 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 Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza, Zarządca 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników 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) umyślne zniszczenie ciepłomierza;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XI

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej..
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

Rozdział XII

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
10. blok informacyjny

b) dla lokalu:

1. ilość ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz w danym lokalu,
2. ilość ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. porównanie w formie graficznej ilości zużycia do ilości zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali stanowią załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

Rozdział XIII

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

Raz w miesiącu Zarządca umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: ciepłomierzy oraz wodomierzy c.w.u.)

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
4. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

Rozdział XIV

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest dwa razy w roku
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.o. dokonywane jest raz w roku
2. Po dokonaniu rozliczenia, Zarządca przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o i c.w.u oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona 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.

Rozdział XV REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadomia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy, wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
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.

ROZDZIAŁ XVI

Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- wskazań ciepłomierzy,
 - listy użytkowników lokali,
 - informacji o powierzchni lokali,
 - informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
 - informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
-
1. Uchyła się Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/09/2012 z dnia 18 września 2012 r., z późn.zm.
 2. Uchyła się Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/09/2012 z dnia 18 września 2012 r., z późn. zm.
 3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie Uchwałą nr 10/05/2026 z dnia 21.05.2026r. i stosuje się do rozliczania C.W.U począwszy od 01.01.2027r. oraz rozliczenia CO za sezon grzewczy 2026/2027.

Wykaz współczynników redukcyjnych z uwagi na położenie lokalu w bryle budynku przy ulicy Ku Słońcu 41,42 oraz Krętej 36,38 w Szczecinie.

Ulica i numer klatki	Numer lokalu	Współczynnik położenia	Położenie w bryle budynku
Ku Słońcu 41	1	0,8	I piętro 3 ściany szczytowe
Ku Słońcu 41	2	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 41	3	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 41	4	0,8	II piętro 3 ściany szczytowe
Ku Słońcu 41	5	1,0	II piętro środek
Ku Słońcu 41	6	1,0	II piętro środek
Ku Słońcu 41	7	0,8	III piętro 3 ściany szczytowe
Ku Słońcu 41	8	1,0	III piętro środek
Ku Słońcu 41	9	1,0	III piętro środek
Ku Słońcu 41	10	0,7	IV piętro 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	11	0,9	IV piętro środek
Ku Słońcu 41	12	0,9	IV piętro środek
Ulica i numer klatki	Numer lokalu	Współczynnik położenia	Położenie w bryle budynku
Ku Słońcu 42	1	0,9	parter środek
Ku Słońcu 42	2	0,9	parter środek
Ku Słońcu 42	3	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 42	4	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 42	5	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 42	6	1,0	I piętro środek
Ku Słońcu 42	7	1,0	II piętro środek
Ku Słońcu 42	8	1,0	II piętro środek
Ku Słońcu 42	9	1,0	II piętro środek
Ku Słońcu 42	10	1,0	II piętro środek

Ku Słońcu 42	11	1,0	III piętro środek
Ku Słońcu 42	12	1,0	III piętro środek
Ku Słońcu 42	13	0,9	III+IV piętro środek
Ku Słońcu 42	14	1,0	III piętro środek
Ku Słońcu 42	15	0,7	IV piętro + poddasze 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 42	16	0,9	IV piętro
Ku Słońcu 42	17	0,7	IV piętro
Ulica i numer klatki	Numer lokalu	Współczynnik położenia	Położenie w bryle budynku
Ku Słońcu 41	U1	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	U2	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	U3	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	U4	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	U5	0,9	parter środek
Kręta 38	U1	0,9	piwnica
Ulica i numer klatki	Numer lokalu	Współczynnik położenia	Położenie w bryle budynku
Kręta 36	1	0,8	parter narożne
Kręta 36	2	0,9	parter środek
Kręta 36	3	0,7	parter 3 ściany szczyt
Kręta 36	4	1,0	I piętro środek
Kręta 36	5	1,0	I piętro środek
Kręta 36	6	0,8	I piętro 3 ściany szczyt
Kręta 36	7	1,0	II piętro środek
Kręta 36	8	0,8	II piętro 3 ściany szczyt
Kręta 36	9	0,9	III + IV piętro środek
Kręta 36	10	1,0	III piętro środek
Kręta 36	11	0,7	III + IV piętro 3 ściany szczyt
Kręta 36	12	0,9	IV piętro środek

Ulica i numer klatki	Numer lokalu	Współczynnik położenia	Położenie w bryle budynku
Kręta 38	1	0,9	parter środek
Kręta 38	2	0,9	parter środek
Kręta 38	3	0,9	parter środek
Kręta 38	4	1,0	I piętro środek
Kręta 38	5	1,0	I piętro środek
Kręta 38	6	0,9	I piętro narożna
Kręta 38	7	0,9	I piętro narożne
Kręta 38	8	1,0	II piętro środek
Kręta 38	9	1,0	II piętro środek
Kręta 38	10	0,9	II piętro narożne
Kręta 38	11	0,9	II piętro narożne
Kręta 38	12	1,0	III piętro środek
Kręta 38	13	1,0	III piętro środek
Kręta 38	14	0,8	III + IV piętro narożne
Kręta 38	15	0,9	III piętro narożne
Kręta 38	16	0,9	IV piętro środek
Kręta 38	17	0,9	IV piętro środek
Kręta 38	18	0,7	Poddasze 3 ściany szczyt
Kręta 38	19	0,7	Poddasze 3 ściany szczyt
Kręta 38	20	0,7	Poddasze 3 ściany szczyt

UCHWAŁA
Nr 10/05/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„ZACHĘTA” w Szczecinie
z dnia 21 maja 2026 r.

w sprawie:

uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” przy ulicy Ku Słońcu 41,42 oraz Krętej 36,38

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” w oparciu § 40 ust.1 pkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” postanawia:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie postanawia uchylić aktualnie obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” w Szczecinie (uchwalony w dniu 18.09.2012r r. i stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 13/09/2012) oraz Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” w Szczecinie (uchwalony w dniu 18.09.2012r. i stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 14/09/2012) i uchwalić nowy Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” przy ulicy Ku Słońcu 41,42 oraz Krętej 36,38 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 5 członków
Przeciw uchwale głosowało 0 członków
Wstrzymało się 0 członków

Załącznik:

- Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” przy ulicy Ku Słońcu 41,42 oraz Krętej 36,38

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Danuta Kamiennik
Danuta Kamiennik

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Dariusz Górski
Dariusz Górski