

**UCHWAŁA Nr 14 / 2022**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce**  
**z dnia 24 listopada 2022 roku**

**zmieniająca regulamin rozliczania gospodarki ciepłej stanowiący załącznik do Uchwały Nr 2/2017 z dnia 11 sierpnia 2017r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce oraz ustanawiająca tekst jednolity regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej**

Na podstawie § 38 ust.1 pkt 16 i 17 Statutu Spółdzielni i § 5 pkt 26 regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce uchwała się co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania gospodarki ciepłej stanowiącym załącznik do uchwały Nr 2/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce z dnia 11 sierpnia 2017r. zmienioną uchwałą nr 3/2019 z dnia 06.08.2019r., uchwałą nr 9/2021 z dnia 31.08.2021r. oraz uchwałą nr 13/2022 z dnia 28 września 2022r. wprowadza się zmiany:

W dziale **II. Rozliczenia kosztów ciepła zużytego do ogrzewania lokali** zmienia się § 3 ust.6 pkt b tiret drugi , ust.8 oraz dodaje się ust 11, zmienia się § 4 nadając następujące brzmienie:

§ 3 ust.6 pkt b tiret drugi:

– 40% jako koszty zmienne, które rozliczane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania indywidualne zużycie ciepła w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w budynku w okresie rozliczeniowym jest:

1) niższe niż 30% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wyliczonego dla całego budynku, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 30% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> w budynku- minimalny koszt zmienny zakupu ciepła;

2) wyższe niż 250% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wyliczonego dla całego budynku, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 250% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> w budynku- maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła.

§ 3 ust. 8. Po zakończeniu okresu gwarancyjnego podzielników decyzje o sposobie rozliczania podejmuje Zarząd:

a) na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników budynku,

b) wyposażenie lokali w podzielniki następuje jeżeli jest to technicznie i ekonomicznie opłacalne.

§ 3 ust. 11. W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali lub kubaturę rozliczenie ogrzewania danego budynku następuje przez wykazanie kosztu przypadającego na dany lokal w porównaniu do wniesionej zaliczki.

§ 4 ust.1. Podzielniki kosztów zamontowane w lokalach odczytywane są radiowo, bez potrzeby wchodzenia do lokali, z związku z powyższym nie wywiesza się na tablicy ogłoszeń informacji o terminie odczytu.

§ 4 ust. 2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Ponadto osoby dokonujące odczytów podzielników zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.

§ 4 ust. 3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu radiowego podzielników:

- a) użytkownik lokalu powinien zapewnić możliwość dokonania odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania;
- b) w czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zestawiających urządzenia, itp.;
- c) odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu; w przypadku jego nieobecności uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniana do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu;
- d) dopuszcza się dokonanie odczytu podzielników przez pracownika Spółdzielni.

§ 4 ust.4. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodności z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości.

**W dziale IV Zasady wspólne dla rozliczenia kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania** w § 6 dodaje się nowy ust. 12 i ust.13 o następującym brzmieniu:

§ 6 ust. 12. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne obejmuje:

1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
  - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
  - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i w okresie zimowym;
- 2) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków ,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i w okresie zimowym.

§ 6 ust.13. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku , o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:

- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- 3) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
- 4) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu

§ 2

Tekst jednolity regulaminu gospodarki ciepłej stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 września 2023r

Na obecnych ...10.....członków RN  
Za uchwałą głosowało.....10.....osób  
Przeciwko .....osób

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

  
mgr Emilia Bortniczuk

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

  
Irena Siegień

## REGULAMIN ROZLICZANIA GOSPODARKI CIEPLNEJ

### I. Postanowienia ogólne.

#### § 1.

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu ogrzewania oraz pogrzanania wody w budynkach.

2. Podstawa prawna:

a) Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (tj. z dnia 4 grudnia 2015r. Dz. U. z 2016r. poz. 21),

b) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (tj. Dz. U. 2013r. poz. 1222)

c) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce,

d) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r.- Prawo energetyczne (tj. z dnia 20 stycznia 2017r. Dz. U. z 2017r. poz. 220),

e) Norma Polska PN-EN 834:1999 i PN-EN 835:1999 – „podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym i działających na zasadzie parowania dyfuzyjnego),

f) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tj. z dnia 17 lipca 2015r. Dz. U. z 2015r. poz. 1422),

g) Kodeks cywilny. (tj. z dnia 9 lutego 2017r. Dz. U. z 2017r. poz. 459)

3. Niniejszy regulamin określa zasady:

a) montażu i eksploatacji używania podzielników kosztów do prowadzenia rozliczeń gospodarki cieplnej,

b) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na użytkowników lokali,

c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub nielegalnego poboru ciepła.

#### § 2.

1. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się:

a) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

b) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,

c) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

d) właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,

e) osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego,

f) najemcę lokalu mieszkalnego, który zajmuje go na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią, użytkownik lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego

2. Przez **okres rozliczeniowy na potrzeby:**

a) **c.o.** należy rozumieć okres rozliczeniowy, pełny rok obejmujący od 1 września danego roku do 31 sierpnia następnego roku,

- b) **podgrzanie wody** należy rozmieć okres rozliczeniowy który stanowi jeden kwartał tj. okresy: styczeń - marzec, kwiecień - czerwiec, lipiec - wrzesień, październik - grudzień.
3. **Za powierzchnię ogrzewaną** centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń wyposażone w grzejniki nieopomiarowane (łazienki) oraz powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.
  4. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** należy rozumieć sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
  5. Przez **podzielnik kosztów** należy rozumieć urządzenie służące do ustalenia proporcjonalnego udziału kosztów zakupu ciepła przypadającego na dany lokal. Przez **rozdzielacz ciepła** należy rozumieć urządzenie zlokalizowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym służące do rozprowadzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. W rozdzielaczu cieplnym zamontowane są urządzenia pomiarowe, tj. ciepłomierze oraz wodomierze.
  6. Przez **zamówioną moc cieplną** należy rozumieć ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
    - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
    - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
    - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
  7. Przez **grupowy węzeł cieplny** należy rozmieć węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
  8. Przez **koszty stałe** należy rozumieć koszty zakupu mocy zamówionej i usług przesyłowych, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
  9. Przez **koszty zmienne** należy rozumieć koszty zakupu energii cieplnej na ogrzanie opomiarowanych pomieszczeń w lokalach, które rozliczne są wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych oraz proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

## II. Rozliczenia kosztów ciepła zużytego do ogrzewania lokali.

### § 3.

1. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia w szczególności:
  - a) zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników oraz wodomierzy,
  - b) parametry techniczne i fizyczne grzejnika, do którego zamocowany jest podzielnik ,
  - c) współczynniki wyrównawcze uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku, przez które należy rozumieć taką wartość ustaloną dla danego lokalu, która jest równa stosunkowi najniższego wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, który wystąpił w budynku do wartości tego wskaźnika występującego w każdym lokalu tego budynku. Zapotrzebowanie

- na ciepło ustalane jest na podstawie dokumentacji technicznej budynku z uwzględnieniem dokonanych modernizacji.
2. Rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali za ciepło zużyte do ogrzewania prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
    - a) w węzłach cieplnych są instalowane ciepłomierze mierzące zużyłą ilość energii na potrzeby ogrzewania, 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, zainstalowane urządzenia pomiarowe spełniają funkcję podzielnika kosztów,
    - b) w lokalach są zainstalowane urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania tych lokali – podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
    - c) grzejniki są wyposażone w zawory termostatyczne.
  3. W przypadku :
    - a) braku zainstalowanych urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania,
    - b) gdy użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu lub kontroli,
    - c) gdy użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania;
    - przez **odszkodowanie dla użytkowników lokali mieszkalnych należy rozumieć**, że dla tego lokalu przypisuje się najwyższą ilość jednostek przeliczonych współczynnikami korekcyjnymi (oceny grzejnika i położenia lokalu w bryle budynku) z lokalu w tym budynku przypadająca na m<sup>2</sup>, pomnożona przez pow. lokalu nieopomiarowanego, wyliczona wartość wskaże ilość jednostek rozliczeniowych przypadających na lokal nieopomiarowany. W ten sposób zostaje określony koszt zmienny ogrzewania w tym lokalu.
    - przez **odszkodowanie dla użytkowników lokali użytkowych należy rozumieć**, że dla tego lokalu przypisuje się najwyższą ilość jednostek przeliczonych współczynnikami korekcyjnymi (oceny grzejnika i położenia lokalu w bryle budynku) z lokalu w tym budynku przypadająca na m<sup>2</sup>, pomnożona przez pow. lokalu nieopomiarowanego, zwiększona dwukrotnie ,wyliczona wartość wskaże ilość jednostek rozliczeniowych przypadających na lokal nieopomiarowany. W ten sposób zostaje określony koszt zmienny ogrzewania w tym lokalu.
  4. W przypadku, gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie jednego podzielnika nie jest możliwe, jako wskazanie zastępcze przyjmuje się średnie zużycie w lokalu.
  5. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje się w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognoz.
  6. Koszty zakupu energii cieplnej poniesionej w ciągu okresu rozliczeniowego przypadające na dany budynek rozliczane są między wszystkich użytkowników lokali następująco:
    - a) koszty zakupu zamówionej mocy cieplnej i usług przesyłowych na potrzeby c.o., które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
    - b) koszty zakupu energii cieplnej pomniejszone o koszty zakupu zamówionej mocy cieplnej oraz usług przesyłowych rozlicza się w następujący sposób:
      - 60% jako koszty zmienne wspólne - związane z ogrzaniem nieopomiarowanych pomieszczeń w lokalach (łazienka, wc, przedpokój) oraz części wspólnych w budynku (klatka schodowa i piwnice), a także straty ciepła na pionach i poziomach instalacji c.o., które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu,

- 40% jako koszty zmienne, które rozliczane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania indywidualne zużycie ciepła w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w budynku w okresie rozliczeniowym jest:
- 1) niższe niż 30% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wyliczonego dla całego budynku, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 30% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> w budynku- minimalny koszt zmienny zakupu ciepła;
  - 2) wyższe niż 250% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wyliczonego dla całego budynku, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 250% średniego zużycia przypadającego na 1m<sup>2</sup> w budynku- maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła.
7. Użytkownicy lokali podlegający rozliczeniom ponoszą koszty odczytów wskazań podzielników oraz wodomierzy i rozliczeń kosztów ciepła. W przypadku wymiany lub montażu podzielników ciepła ich koszt ujmowany jest w osobnej pozycji na rozliczeniach indywidualnych za dany okres rozliczeniowy wg kosztów poniesionych na dostawę i montaż tych urządzeń.
  8. Po zakończeniu okresu gwarancyjnego podzielników decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd:
    - a) na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników budynku,
    - b) wyposażenie lokali w podzielniki następuje, jeżeli jest to technicznie i ekonomicznie opłacalne.
  9. Na wniosek użytkowników lokali znajdujących się w budynku, w którym zamontowanych jest dwa lub więcej rozdzielacze oraz energia cieplna z poszczególnych rozdzielaczy dostarczana jest do wszystkich pomieszczeń w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych na jednej lub większej ilości klatek schodowych, koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej rozliczane mogą być na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz wodomierzy zainstalowanych na poszczególnych rozdzielaczach.
  10. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w danym budynku wg podzielników może być zastąpione rozliczaniem opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury lokali mieszkalnych i użytkowych, jeśli zażąda tego ponad 50 % użytkowników lokali w danym budynku w formie indywidualnego pisemnego oświadczenia złożonego do Spółdzielni wg wzoru załącznika nr 1 lub nr 2 minimum miesiąc przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego.
  11. W przypadku rozliczenia kosztów ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali lub kubaturę rozliczenie ogrzewania danego budynku następuje przez wskazanie kosztu przypadającego na dany lokal w porównaniu do wniesionej zaliczki.

#### §4

1. Podzielniki kosztów zamontowane w lokalach odczytywane są radiowo, bez potrzeby wchodzenia do lokali, z związku z powyższym nie wywiesza się na tablicy ogłoszeń informacji o terminie odczytu.
2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Ponadto osoby dokonujące odczytów podzielników zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu radiowego podzielników:
  - a) użytkownik lokalu powinien zapewnić możliwość dokonania odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania;



- b) w czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zestawiających urządzenia, itp.;
  - c) odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu; w przypadku jego nieobecności uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniana do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu;
  - d) dopuszcza się dokonanie odczytu podzielników przez pracownika Spółdzielni.
4. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodności z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości.

### III. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody.

#### § 5.

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
  - a) w węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby podgrzania wody, przy czym:
    - w przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, a jeśli jest zainstalowany ciepłomierz rejestrujący zużycie ciepła do przygotowania c.w. – zgodnie z jego wskazaniem;
    - w węzłach mających wspólny ciepłomierz główny na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, ilość ciepła zużytego do podgrzania wody wodociągowej określa się przez aproksymację (przybliżenie) na kolejne miesiące okresu rozliczeniowego średniomiesięcznych wartości pomiarowych z trzech miesięcy okresu międzygrzewczego,
  - b) w lokalach zainstalowane są wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości podgrzanej wody wodociągowej, która została zużyta w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody do celów użytkowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się raz na kwartał.
3. Wodomierze ciepłej wody odczytywane są radiowo, bez potrzeby wchodzenia do lokali, w związku z powyższym nie wywiesza się na tablicy ogłoszeń informacji o terminie odczytu.
4. Wodomierze ciepłej wody powinny spełniać wymogi dotyczące montażu, eksploatacji i legalizacji określone w regulaminie rozliczania dostarczonej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce.
5. W przypadku:
  - a) braku zamontowanych wodomierzy c.w. w lokalu,
  - b) stwierdzenia samowolnej ingerencji w instalację c.w., o której mowa w § 8 ust. 7,
  - c) nie udostępnienia lokalu lub któregośkolwiek pomieszczenia w tym lokalu do kontroli zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody,właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

6. Przez odszkodowanie należy rozumieć, że dla tego lokalu przypisuje się wartość za zużycie 10m<sup>3</sup> miesięcznie wody na osobę zamieszkałą w danym lokalu, opłata ta nie podlega rozliczeniu.
7. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody poniesionych w ciągu okresu rozliczeniowego rozliczane są między wszystkich użytkowników jako:
  - a) koszty stałe – za przygotowanie ciepłej wody ustalone na podstawie kosztów mocy zamówionej, usług stałych i zmiennych przesyłowych c.w. w danym kwartale rozliczone zostaną wykorzystując liczbę lokali w danym budynku.
  - b) koszty zmienne – za pobór wody ustalone na podstawie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody w kwartale wynikających z faktur rozliczone zostaną wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w danym budynku.
8. Rozliczeniu, o którym mowa w ust. 7, podlega koszt pomniejszony o opłatę odszkodowania.
9. Rozliczenie zakupu energii cieplnej na podgrzanie wody następuje na podstawie danych zawartych w fakturach dotyczących wskazań ciepłomierzy lub wodomierzy zamontowanych w budynkach.
10. W rozliczeniu kosztów podgrzania wody nie uwzględnia się kosztów zakupu wody wodociągowej, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Rozliczenie kosztów zakupu i zużycia wody określają postanowienia regulaminie rozliczania dostarczonej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce.

#### **IV. Zasady wspólne dla rozliczenia kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

##### **§ 6.**

1. Indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby co winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, natomiast rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody winno nastąpić nie później niż 1 miesiąc po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 2 tygodni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona na piśmie. W przypadku reklamacji rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania powinna ona być kierowana do firmy rozliczającej, za pośrednictwem Spółdzielni.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów i wodomierzy w ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
5. Opłata miesięczna za dostarczenie energii cieplnej do lokali wnoszona jest w formie miesięcznych zaliczek, których wysokość ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym przypadającym na budynek.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za lokal, a jeżeli zaległość nie występuje – na poczet aktualnych opłat bieżących, bądź zwrócona użytkownikowi lokalu uzgodnionej z nim formie w terminie 14 dni od rozliczenia pod warunkiem, że nie zalega w należnościach wobec Spółdzielni.
7. Zarząd uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów, a w szczególności należności odsetkowych.

8. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek za c.o. użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek.
9. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje wyliczonej należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego rozliczenia. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę użytkownika, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłat na raty – nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.
10. Złożenie reklamacji bądź odwołania od sposobu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania nie wstrzymuje terminu płatności. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Nie dokonuje się korekty rozliczeń dla pozostałych użytkowników. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynik rozliczenia kosztów zakupu ciepła, z uwzględnieniem rozliczeń ryczałtowych, odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika tj. w dniu otrzymania pisemnego indywidualnego rozliczenia kosztów.
12. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne obejmuje:
  - 1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
    - a) dla budynku:
      - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
      - powierzchnię lub kubaturę budynku,
      - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
      - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
      - koszty stałe zakupu ciepła,
      - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
      - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
      - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
      - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków,
      - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
      - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
    - b) dla lokalu:
      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
      - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
      - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
      - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
      - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,

- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i w okresie zimowym;
- 2) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:
- a) dla budynku:
- powierzchnia lub kubatura budynku,
  - ilość pobranego ciepła,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
  - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
  - koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków,
  - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
  - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- b) dla lokalu:
- powierzchnia lub kubatura lokalu,
  - koszt ogrzewania lokalu,
  - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty
  - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i w okresie zimowym.
13. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
  - 3) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
  - 4) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

## § 7.

1. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie energii cieplnej:
  - a) z przyczyn spowodowanych zdarzeniami losowymi,
  - b) z przyczyn zawinionych przez użytkownika lokalu,
  - c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej,
  - d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez Zakład Energetyczny.

2. Spółdzielnia udziela użytkownikom lokali bonifikat na skutek niedogrzanania lokali lub dostarczenia wody o temperaturze niższej niż wymagana, chyba że nie da się jej przypisać za to winy.
3. Użytkownik lokalu nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli jedną z przyczyn niedogrzanania lokalu jest:
  - a) nie zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
  - b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
  - c) przerobienie instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni.
4. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie zapewnienia przez nich dostępu upoważnionym pracownikom do instalacji i urządzeń znajdujących się w ich lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.
5. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania instalacji c.o lub c.w.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w dniu następnym dniu roboczym o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
7. W przypadku, gdy zachodzi podejrzenie, iż niedotrzymanie parametrów temperatury leży po stronie dostawcy, przy kontroli temperatury w lokalu może być obecny jego przedstawiciel.
8. Brak zgłoszenia przez użytkownika lokalu o niedogrzananiu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenia przyczyn niedogrzanania.
9. W przypadku niesprawności sieci zasilających, których eksploatacja leży w gestii dostawców ciepła, bonifikaty mogą być udzielone użytkownikom lokali w wysokości odpowiadającej bonifikatom i upustom udzielonym przez dostawców ciepła z tytułu niedochowania standardów świadczenia usług.

## V. Kontrola gospodarki cieplnej.

### § 8.


1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminie.
2. Dostarczona do lokalu przez Spółdzielnię energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o i c.w. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów c.o., wodomierza, zaworu termostaticznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenie o których mowa w ust. 3 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach rękojmi lub udzielonej przez producenta gwarancji.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o i c.w. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.  
Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, innych systemów grzewczych, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - e) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów c.o.;
  - f) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów c.o.;
  - g) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów c.o.;
  - h) demontaż wodomierza ciepłej wody;
  - i) ingerencja mechaniczna w wodomierz lub instalacja c.w., która ma wpływ na wskazania wodomierza ciepłej wody;
  - j) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody;
  - k) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na podzielniku c.o. lub wodomierzu ciepłej wody;
  - l) zamontowanie zaworów zwrotnych i odcinających przy instalacji .c.o. i c.w.
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalacji c.o. i c.w. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
9. Ponadto Spółdzielnia może dochodzić roszczeń na zasadach ogólnych.

#### **VI. Postanowienia końcowe.**

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz ustawy Prawo Energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

  
mgr Emilia Bortniczuk

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

  
Irena Siegień

**Załącznik Nr 1**  
do regulaminu rozliczania  
gospodarki ciepłej uchwalony  
uchwałą Nr .....  
Rady Nadzorczej SM w Hajnówce  
z dnia.....listopada 2022r.

## O Ś W I A D C Z E N I E

Ja niżej podpisany legitymujący się dowodem osobistym seria ..... Nr.....  
wydanym przez..... zamieszkałym w Hajnówce w budynku  
przy ulicy ..... lokal ..... wyrażam zgodę na zmianę sposobu  
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni zgodnie  
z § 3 ust. 10 regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej, od sezonu  
rozliczeniowego.....

Hajnówka, dnia .....  
(czytelny podpis)

**SEKRETARZ**  
**RADY NADZORCZEJ**  
*EB*  
mgr Emilia Bortniczuk

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY NADZORCZEJ**  
*Irena Siegień*

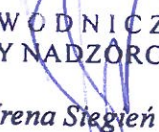
**Załącznik Nr 2**  
do regulaminu rozliczania  
gospodarki ciepłej uchwalony  
uchwałą Nr .....  
Rady Nadzorczej SM w Hajnówce  
z dnia.....listopada 2022r

## O Ś W I A D C Z E N I E

Ja niżej podpisany legitymujący się dowodem osobistym seria ..... Nr.....  
wydanym przez..... zamieszkałym w Hajnówce w budynku  
przy ulicy ..... lokal ..... wyrażam zgodę na zmianę sposobu  
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do kubatury zgodnie  
z § 3 ust. 10 regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej, od sezonu  
rozliczeniowego.....

Hajnówka, dnia .....  
(czytelny podpis)

**SEKRETARZ**  
**RADY NADZORCZEJ**  
  
mgr *Emilia Bortniczuk*

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY NADZORCZEJ**  
  
*Irena Stępień*