

# Regulamin

## rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku

GRUDZIEŃ 2022

## §1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu i dostawy energii cieplej dla wszystkich budynków będących własnością lub współwłasnością Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku i przez nią zarządzanych na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (CO) lub centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody użytkowej (CWU).
2. Niniejszy regulamin określa:
  - a) zasady prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu i dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) oraz ciepłej wody użytkowej (CWU) dla użytkowników lokali,
  - b) zasady eksploatacji urządzeń pomiarowych do prowadzenia rozliczeń centralnego ogrzewania, zasady kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń pomiarowych bądź nielegalnego pobór ciepła.

## §2

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) Statut Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku;
- 2) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi;
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.);
- 5) 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 oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
- 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 831 z późn.zm.);
- 7) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 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;

- 8) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.);
- 9) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.);
- 10) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.);
- 11) PN – EN 12831 – norma instalacje grzewcze w budynkach,
- 12) Umowy zawarte między Włocławską Spółdzielnią Mieszkaniową a dostawcami ciepła na dostarczenie ciepła do budynków wielolokalowych będących w zasobach Spółdzielni.
- 13) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194 poz. 1291);
- 14) Polska Norma PN-EN 834: 1999 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”

### §3

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- a) **Spółdzielnia** – Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- b) **Zarząd** – Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- c) **CO** – centralne ogrzewanie - dostarczanie energii cieplnej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń przez wspólną instalację w budynku lub grupie budynków,
- d) **CWU** – ciepła woda użytkowa - dostarczanie ciepłej wody na potrzeby bytowe mieszkańców przez wspólną instalację w budynku lub grupie budynków,
- e) **lokal** - lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze, wyposażone ,w instalację CO lub CO i CWU.
- f) **użytkownik** - należy przez to rozumieć w szczególności:
  - członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - członek spółdzielni będący właścicielem lokalu,
  - właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
  - osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - najemca lub inny użytkownik według form prawa cywilnego,
  - osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- g) **ciepłomierz główny** - urządzenie pomiarowe określające zużycie ciepła w budynkach,
- h) **podzielnik kosztów ogrzewania** - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów CO rejestrujące w jednostkach zużycia ciepła oddawane przez grzejnik do pomieszczenia,
- i) **wodomierz** – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła,
- j) **obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy,
- k) **okres rozliczeniowy CO** - dwunastomiesięczny okres za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów CO, liczony od dnia 1 lipca danego roku kalendarzowego do 30 czerwca następnego roku; dopuszcza się rozliczanie w innych okresach, które ustala Zarząd Spółdzielni,

Inne terminy rozliczenia :

- l) **rozliczenie kosztów CO** - podział bez reszty kosztów CO budynku lub grupy lokali na poszczególne lokale, poprzez porównanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali z zaliczkami i wyznaczenie salda w postaci nadpłaty lub niedopłaty,
- m) **obliczeniowe zużycie ciepła lokalu na potrzeby CO** - suma wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu, pomnożonych przez współczynnik oceny (UF) i współczynnik wyrównawczy (LAF) lokalu,
- n) **współczynnik wyrównawczy (LAF)** - współczynnik korygujący zużycie ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku,
- o) **współczynnik oceny (UF)** - współczynnik przeliczeniowy charakteryzujący parametry techniczne grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów ogrzewania oraz metodę montażu podzielnika,
- p) **koszty stałe CO** – składnik kosztów na potrzeby CO, w skład których wchodzi koszty stałe dostawy ciepła niezależne od jego zużycia w budynku na potrzeby CO, koszty ogrzewania nieopomiarowanych części pomieszczeń oraz koszty ciepła wyemitowanego przez instalację CO doprowadzającą i odprowadzającą ciepło z grzejników. Koszty stałe CO rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku,
- q) **koszty zmienne CO** – składnik kosztów na potrzeby CO, w skład których wchodzi koszty ogrzewania opomiarowanych pomieszczeń w budynku, tj. pomieszczeń w których ciepło na potrzeby CO opomiarowane jest poprzez podzielniki kosztów ogrzewania. Koszt rozliczany jest proporcjonalnie do wskazań tych urządzeń,
- r) **koszty stałe CWU** - składnik kosztów na potrzeby CWU, w skład których wchodzi koszty stałe dostawy ciepła niezależne od jego zużycia w budynku na potrzeby CWU oraz ciepło jakie zostaje wyemitowane przez instalację doprowadzającą i odprowadzającą CWU od lokali. Koszty stałe CWU rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku.
- s) **Odszkodowanie** – należność finansowa jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.

## **ROZDZIAŁ I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 4**

W Spółdzielni obowiązuje system rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie zarejestrowanego zużycia ciepła i ciepłej wody, stymulujący energooszczędne zachowania, tj. rozliczenie uwzględniające podzielniki kosztów ogrzewania, oraz wskazania wodomierzy wody ciepłej w budynkach z centralną ciepłą wodą użytkową, w zależności od rodzaju instalacji w danym budynku.

## § 5

Niniejszy Regulamin stosuje się do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię. Zasady w nim określone stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu w zakresie kosztów dotyczących:

- a) centralnego ogrzewania (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CO) wyposażonych we wspólną instalację centralnego ogrzewania,
- b) podgrzania wody wodociągowej (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CWU), wyposażonych we wspólną instalację wody ciepłej.

## § 6

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- b) eksploatacją własnych źródeł ciepła,
- c) innymi kosztami związanymi z dostawą ciepła.

## § 7

Koszty dostawy ciepła do rozliczenia, na lokale wyznacza się w zasobach Spółdzielni na podstawie:

- a) faktur wystawionych przez zewnętrznych dostawców ciepła,
- b) sumy wszystkich kosztów związanych z wytworzeniem i dostarczeniem ciepła na potrzeby CO i CWU.

## § 8

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Z kosztów tych wyodrębniany jest koszt podgrzania wody wodociągowej (CWU) i koszt centralnego ogrzewania (CO).

## § 9

Jednostką służącą do podziału kosztów zużycia ciepła dla lokali opomiarowanych i nie opomiarowanych w podzielniki kosztów ciepła jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

## § 10

Spółdzielnia zleca rozliczanie kosztów CO i może zlecać rozliczanie kosztów CWU podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość stosowanego systemu rozliczeniowego.

## § 11

Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostawę ciepła oraz koszty z tym związane. Każdy użytkownik ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, ponosi koszty związane między innymi z nabyciem, dzierżawą, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą tych urządzeń. Urządzenia zamontowane przez Spółdzielnię służące do rozliczeń pomiędzy użytkownikami lokali, a Spółdzielnią podlegają legalizacji zgodnie

z obowiązującymi przepisami. Obowiązek legalizacji tych urządzeń spoczywa na Spółdzielni. Koszt ich legalizacji obciąża użytkowników lokali, w których zainstalowane są te urządzenia, z wyłączeniem wodomierzy.

## § 12

Obowiązkiem użytkownika lokalu wyposażonego w ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania kontroli ich działania, wymiany i odczytu. Przy czym pod pojęciem udostępnienia rozumie się takie przygotowanie pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nieograniczony dostęp do miejsca zainstalowania tych urządzeń.

## § 13

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń rejestrujących oraz zaworów termostatycznych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania, zobowiązany jest on do bezzwłocznego zgłoszenia powyższych faktów do Spółdzielni. Konsekwencje za spóźnione zgłoszenie ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wystąpienia szkody z przyczyn leżących po stronie użytkownika, wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń ponosi użytkownik tych urządzeń.

## § 14

Odczyty radiowych podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy wykonywane będą bez powiadomienia użytkowników.

## ROZDZIAŁ II

### Rozliczanie kosztów dostarczonego ciepła

## § 15

1. Koszty dostawy ciepła dzieli się na koszty na potrzeby CO i koszty na potrzeby CWU.
2. Koszt dostawy ciepła na potrzeby CO w danym budynku i okresie rozliczeniowym wyznacza się z różnicy całkowitych kosztów dostawy ciepła i kosztów dostawy ciepła na potrzeby CWU.
3. Decyzje o podziale kosztów lub zasadach podziału kosztów podejmuje Zarząd WSM.

## § 16

### Rozliczenie kosztów CO

1. Koszt zakupu ciepła lub wytworzenia ciepła we własnym źródle na potrzeby CO rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania stosując metody wykorzystujące:
  - a) wskazana ciepłomierza głównego,
  - b) wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
  - c) powierzchnię użytkową.
2. Koszt dostawy ciepła na potrzeby CO dzieli się na następujące części:

- a) koszty stałe CO,
  - b) koszty zmienne CO.
3. Udział kosztów stałych CO i kosztów zmiennych CO w całkowitych kosztach dostawy ciepła na potrzeby CO jest wyznaczany przy uwzględnieniu m.in.:
    - a) zapotrzebowania na ciepło,
    - b) zużycia ciepła na potrzeby CO wg wskazań ciepłomierza głównego,
    - c) podzielników kosztów ogrzewania,
    - d) specyfiki instalacji centralnego ogrzewania,
    - e) specyfiki dostawy i odbioru ciepła,
    - f) stopnia termomodernizacji budynku.
  4. Koszty stałe CO – w ich skład, zależnie od budynku i źródła dostawy ciepła na potrzeby CO wchodzi:
    - a) dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej, w szczególności:
      - zamówiona moc cieplna dostawcy ciepła,
      - opłata stała za usługi przesyłowe dostawcy ciepła,
    - b) dla budynków zasilanych z należących do Spółdzielni kotłowni:
      - wartości faktur wystawianych przez dystrybutora za zakupione paliwo,
      - płac i narzuty pracowników obsługujących kotłownię.
  5. W przypadku, gdy budynek wyposażony jest w instalację CO i CWU, zasilaną z jednego źródła ciepła to koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby CO dla budynków zasilanych z należących do Spółdzielni kotłowni stanowią 70% całkowitych kosztów stałych dostawy ciepła do budynku;
  6. Jednostką rozliczeniową kosztu stałego CO jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
  7. Koszty zmienne CO – to różnica całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby CO do budynku i kosztów stałych CO. W ich skład wchodzi koszt:
    - a) zużycia jednostek zarejestrowanych na podzielnikach kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem odpowiednich współczynników,
    - b) ceny jednostkowej wynikającej z udziału kosztów zmiennych CO w całkowitym koszcie dostawy ciepła na potrzeby CO w danym budynku.
  8. Koszt zmienny:
    - a) w przypadku budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej dzieli się na:
      - część wspólną – 60 %,
      - część indywidualną – 40 %,
    - b) w przypadku budynków zasilanych z należących do Spółdzielni kotłowni – 30%.
  9. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do montażu, odczytu lub kontroli ciepłomierzy, czy podzielników kosztów ogrzewania, albo użytkownik dokona ingerencji w te przyrządy lub wskazania, albo też użytkownik bez zgody Spółdzielni dokona zmian w instalacji CO mogących wpłynąć na pomiar lub odczyt tych urządzeń w lokalu, wnosi na rzecz Spółdzielni odszkodowanie wyznaczone w następujący sposób:
    - a) stały CO wyliczony zostanie na zasadach ogólnych, jak dla pozostałych lokali opomiarowanych,
    - b) koszt zmienny CO w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła obliczonego, jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu

zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie maksymalny kosztu zmiennego zużycia ciepła określonego w p. 16

10. Koszty rozliczenia lokali, w których dokonano odczytu, naliczane będą za każdy punkt pomiarowy (podzielniki kosztów ogrzewania) i obciążają użytkownika danego lokalu.
11. Koszty rozliczenia lokali, w których nie dokonano odczytu, naliczane będą w wysokości ustalonej w cenniku firmy rozliczającej i obciążają użytkownika danego lokalu.
12. Dopuszczalna jest zamienna metoda rozliczania kosztów CO, która polega na rozliczaniu całego kosztu dostawy ciepła na potrzeby CO w danym budynku na podstawie powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
13. Zamienną metodę rozliczenia CO stosuje się również w przypadku budynków wolnostojących z lokalami użytkowymi, gdzie nie ma możliwości zastosowania w 100% lokali podzielników kosztów ogrzewania.
14. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
15. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej wartości zużycia w budynku wyliczonej poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu ma zastosowanie do rozliczania lokali wyposażonych w podzielniki.
16. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250 % średniej wartości zużycia w budynku wyliczonej poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki. Maksymalny koszt zmienny ciepła w lokalu ma zastosowanie do rozliczania lokali wyposażonych w podzielniki oraz stanowi podstawę do naliczenia odszkodowania w przypadkach określonych w p.9

## § 17

### Rozliczenie kosztów CWU

1. W budynkach wyposażonych w zbiorczą instalację CWU dostarczającą ciepłą wodę do lokali, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby CWU oparte jest na wskazaniach ciepłomierzy głównych oraz wodomierzy lokalowych do pomiaru ciepłej wody dostarczonej do tych lokali.
2. Koszty przygotowania CWU w budynkach wylicza się, w zależności od sposobu jej opomiarowania w następujący sposób, jeśli budynek wyposażony jest:
  - a) w ciepłomierz główny oraz ciepłomierz CO to koszty przygotowania CWU - wyznacza się z różnicy wskazań ciepłomierza głównego w budynku i ciepłomierza CO,



- b) w ciepłomierz główny i ciepłomierz CWU - to koszty przygotowania CWU - wyznacza się według wskazań ciepłomierza CWU,
  - c) wyłącznie w ciepłomierz główny to koszty przygotowania CWU – wyznacza się z iloczynu średniego zużycia ciepła zarejestrowanego na ciepłomierzu głównym z miesięcy letnich.
3. Koszty dostawy ciepła na potrzeby CWU dzieli się na części:
- a) koszty stałe CWU,
  - b) koszty zmienne CWU.
4. Koszty stałe CWU - w ich skład, zależnie od budynku i źródła dostawy ciepła na potrzeby CWU wchodzi:
- a) dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej, w szczególności:
    - zamówiona moc cieplna dostawcy ciepła,
    - opłata stała za usługi przesyłowe dostawcy ciepła,
    - monitoring systemu dostawcy ciepła;
  - b) dla budynków zasilanych z należących do Spółdzielni kotłowni na paliwo stałe, w szczególności:
    - koszt eksploatacji,
    - amortyzacja kotłowni,
    - podatki,
    - ubezpieczenie;
  - c) dla budynków zasilanych, z należących do Spółdzielni kotłowni na paliwo gazowe, w szczególności:
    - koszt eksploatacji kotłowni,
    - opłata dystrybucyjna stała dostawcy paliwa,
    - opłata handlowa dostawcy paliwa,
    - amortyzacja kotłowni,
    - podatki,
    - ubezpieczenie.
5. Koszty zmienne CWU - wynikają z iloczynu stawki podgrzania  $1\text{m}^3$  CWU i ilości zużytej wody zarejestrowanej na danym wodomierzu lokalowym.  
Stawka podgrzania CWU wynika z różnicy kosztów podgrzania CWU i kosztów stałych CWU, podzielonej przez sumę zużycie ciepłej wody zarejestrowanych na wszystkich wodomierzach lokalowych w danym budynku.
6. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do montażu, odczytu lub kontroli wodomierzy albo użytkownik dokona ingerencji w ten przyrząd, jego pomiar lub wskazanie m.in. zerwanie plomby, lub użytkownik bez zgody Spółdzielni dokona zmian w instalacji CWU mogących wpłynąć na pomiar lub odczyt tego urządzenia, rozliczenie takiego lokalu wyznaczone jest w następujący sposób:
- a) koszty stałe CWU – jak w przypadku lokali wyposażonych w wodomierze
  - b) koszty zmienne CWU - wynikają z iloczynu kosztu podgrzania  $1\text{m}^3$  CWU i zryczałtowanej ilości ciepłej wody, ustalonej w zależności od ilości osób zamieszkujących dany lokal. Ryczałt normy zużycia wody CWU przypadającej na jedną osobę, w danym lokalu ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Koszt podgrzania wody nie obejmuje kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

## § 18

1. Spółdzielnia ustala zaliczki na pokrycie przyszłych kosztów CO. Zaliczka na potrzeby CO składa się z jednego składnika i wynika z analizy całkowitych kosztów CO w danym budynku; jednostka: [zł/m<sup>2</sup>].  
Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat w ciągu całego okresu rozliczeniowego CO.
2. Dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ciepła zaliczkę ustala się na bazie maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła wyliczonego dla poprzedniego sezonu grzewczego, z uwzględnieniem aktualnej taryfy dostawcy energii cieplnej.
3. Koszt CWU rozliczany jest na podstawie :
  - a) w lokalach wyposażonych w wodomierze CWU, ze względu na przyjęty dwumiesięczny tryb odczytu) miesięcznie - na podstawie wskazań tych przyrządów oraz ceny podgrzania (koszt wg aktualnej taryfy dostawcy energii cieplnej 0,3 GJ /m<sup>3</sup>) oraz w następnym miesiącu jako opłatę zaliczkową według średniodobowego zużycia z ostatniego roku kalendarzowego,  
Opłaty te podlegają uregulowaniu na podstawie odrębnego rachunku.
  - b) w lokalach niewyposażonych w wodomierze miesięcznie - według ustalonej przez Zarząd normy zużycia wody (m<sup>3</sup>/osoba), koszt wg aktualnej taryfy dostawcy energii cieplnej 0,3 GJ /m<sup>3</sup>.  
Opłaty te podlegają uregulowaniu w ramach opłat za używanie lokali.
4. Zaliczki miesięczne oraz opłaty za CWU wnosi się w terminie ustalonym dla opłaty za lokal, równocześnie z innymi opłatami za używanie lokalu.
5. Suma wpłaconych kwot będzie stanowił zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.

## § 19

### Rozliczenie z użytkownikami

1. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy. Przyjmuje się dla wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni okres od 1 lipca danego roku kalendarzowego do 30 czerwca roku następnego.  
W tym okresie może być zastosowany tylko jeden z systemów rozliczania kosztów: z podzielnikami lub bez podzielników.
2. Odczytów wartości zużycia podzielników dokonują jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca br. (włącznie) przedstawiciele firmy rozliczającej na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią chyba, że Zarząd ustali inny termin. Odczyt odbywa się metodą radiową i nie wymaga obecności użytkownika w lokalu.
3. W przypadku niedostępności lokalu w celu montażu/wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania przez wykonawcę, w trzech odrębnie ustalonych terminach – lokal będzie rozliczany zgodnie z jak dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów CO
4. W przypadku braku możliwości odczytu zdalnego pojedynczego podzielnika, zużycie ciepła dla lokalu będzie rozliczane ze średniej z trzech ostatnich sezonów grzewczych. Natomiast w sytuacji, gdy w danym sezonie grzewczym zmieni się użytkownik lokalu, zużycie ciepła będzie rozliczane ze średniej, z ostatniego sezonu grzewczego danego budynku.

5. W ciągu 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego każdy użytkownik otrzymuje, za pośrednictwem Spółdzielni, pisemne rozliczenie kosztów ogrzewania swojego lokalu/fakturę VAT. Rozliczenie zawiera wszystkie koszty składowe wraz ze współczynnikami i innymi składnikami wpływającymi na wynik rozliczenia, które wynikają z założeń systemu rozliczeniowego.
6. W przypadku wyniku dodatniego (nadpłata) kwota ta zaliczona jest na poczet opłat za używanie lokalu lub wypłacona na wniosek użytkownika, pod warunkiem nie zalegania z należnościami wobec Spółdzielni.
7. W przypadku wyniku ujemnego (niedopłata) użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu ww. niedopłata może zostać rozłożona na miesięczne raty, jednakże maksymalny termin spłaty rat, nie może być dłuższy niż do dnia dokonania kolejnego rozliczenia.
8. Użytkownik korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, obowiązany jest wносить przez cały okres rozliczeniowy, comiesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu rozliczeń za zużycie energii cieplnej. Stawka comiesięcznej zaliczki w zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu ustalana jest przez Zarząd na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
9. W przypadku rezygnacji z podzielników kosztów ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego, lokal ten podlega zasadom rozliczeń obowiązujących, jak dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów, za cały 12 miesięczny okres rozliczeniowy.
10. Użytkownik ma prawo złożyć pisemną reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
11. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu wyposażonym, bądź nie wyposażonym w podzielniki kosztów ciepła, niedopłata lub nadpłata podlega rozliczeniu z użytkownikiem posiadającym tytuł prawny do lokalu w dacie dokonania rozliczenia.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Prawa i obowiązki**

##### **§ 20**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - montaż, wymiana/legalizacja i konserwacja urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
  - montaż i wymiana zaworów z głowicami termostatycznymi na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach,
  - montaż i wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach
  - prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą,
  - dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy mieszkaniowych wody ciepłej na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy;
  - udostępnienie każdorazowo lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania zainstalowanych urządzeń, a także ich naprawy bądź wymiany;
  - zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, ciepłomierzy, podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wodomierzy – zgodnie z instrukcją użytkownika;
  - kontrolowanie prawidłowości działania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych oraz głowic regulacyjnych;
  - niezwłoczne informowanie administracji osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu, bądź awarii instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu, podzielników kosztów, wodomierzy, zaworów termostatycznych, głowic regulacyjnych pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
- instalacja dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
  - demontaż grzejników lub ich likwidacja,
  - spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - samowolne dokonanie przeróbek lub odłączenie się od ogólnej instalacji centralnego ogrzewania w budynku,
  - uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej
- stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia którejkolwiek z sytuacji wymienionych w ust. 3 niniejszego paragrafu Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciążą użytkownika lokalu.
5. Lokal wyposażony w podzielniki kosztów ciepła, w którym stwierdzono samowolną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody, będzie rozliczony za zużyte ciepło jak lokal nie wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania.
6. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ciepła, a stwierdzono w nim samowolną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, kosztami naprawienia wynikłej wskutek tego szkody, zostanie obciążony użytkownik lokalu.
7. W przypadku nieumyślnego uszkodzenia urządzenia rejestrującego (ciepłomierz, podzielnik kosztów ogrzewania, wodomierz) i niezwłocznego zgłoszenia do administracji lub awarii urządzenia, za okres do wymiany tegoż urządzenia, nastąpi rozliczenie wskazań tych urządzeń, na podstawie zużycia w porównywalnym okresie rozliczeniowym.

8. Dokonywanie w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie może się odbyć wyłącznie na pisemny wniosek, po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
9. Użytkownik lokalu pokrywa wszelkie koszty związane z wymianą uszkodzonego podzielnika kosztów ciepła w lokalu (tj. koszt podzielnika i jego montażu). Podstawę ustalenia wysokości kosztów obciążających użytkownika lokalu stanowi należność wynikająca z otrzymanej przez Spółdzielnię faktury za zakup i montaż podzielników.
10. W przypadku dodatkowego odczytu kontrolnego podzielników kosztów ciepła dokonywanego na wniosek użytkownika lokalu, a potwierdzającego prawidłowość odczytu pierwotnego, koszty odczytu dodatkowego ponosi użytkownik lokalu. Podstawę ustalenia wysokości kosztów obciążających użytkownika lokalu stanowi należność za dodatkowy odczyt kontrolny, wynikający z faktury otrzymanej przez Spółdzielnię od firmy rozliczeniowej.  
Zapis ten dotyczy także kosztów wykonania ekspertyzy potwierdzającej prawidłowość działania podzielnika kosztów.
11. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika lokalu z opłaty za usługę sprawdzania/ekspertyzy podzielnika kosztów.
12. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje użytkowników dot. podzielników kosztów w terminie 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od daty ich otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi.
13. Wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach będzie realizowana przez Spółdzielnię w sposób cykliczny, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów. Koszty związane z wymianą (tj. koszt podzielnika i jego montażu) ponosi użytkownik lokalu. Zasady spłaty tychże kosztów ustala Zarząd Spółdzielni, w drodze uchwały.
14. W przypadku rezygnacji, w późniejszym czasie przez użytkownika lokalu z podzielników kosztów ciepła, koszty związane z wymianą podzielników pozostają przez niego do zapłaty.
15. W przypadku sprzedaży/zamiany/przekazania lokalu mieszkalnego/użytkowego do dyspozycji Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest (najpóźniej w dniu otrzymania zaświadczenia ze Spółdzielni/daty aktu notarialnego umowy sprzedaży/protokołu przekazania lokalu) do zapłaty całości kosztów związanych z wymianą podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Zapis ten nie dotyczy umowy darowizny oraz dziedziczenia.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 21**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w zasobach Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i w zasobach przez nią zarządzanych od sezonu grzewczego 2023/2024.
2. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie postanowienia regulaminu dotychczasowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 54/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r.

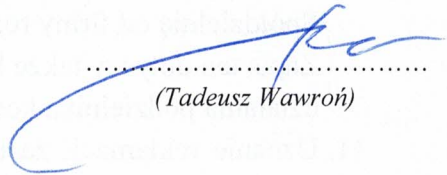
3. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 96/2022 w dniu 09.12.2022 roku i obowiązuje od 01 lipca 2023 r.
4. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc:  
Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 54/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
(Sebastian Frątczak)

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....  
(Tadeusz Wawroń)

**RADCA PRAWNY**

**mgr Mariusz Romatowski**

Tr. WY-151  
tel. kom/ 501 550 278