

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r.- Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1208, z późn. zm.);
- 5) rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm. ),
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

#### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej zwanej dalej „Regulaminem” określa zasady postępowania dla wszystkich lokali w zależności od rodzaju instalacji (centralne ogrzewanie i/lub ciepła woda użytkowa) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

##### § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdnicy;
- 2) c.o. - centrale ogrzewanie;
- 3) c.w.u. - ciepła woda użytkowa;
- 4) MZEC – Miejski Zakład Energetyki Ciepłej w Świdnicy Sp. z o.o.
- 5) PGNiG – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Obrót Detaliczny Sp. z o.o.
- 6) Dostawca – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego lub gazu, które dostarcza na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Spółdzielnią;

- 7) użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
- 8) licznik ciepła (ciepłomierz) – układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła;
- 9) podzielnik – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, służące do podziału kosztów. Na zasobach Spółdzielni funkcjonują trzy systemy podzielników: system GP-48 (do jednostki systemu podłączonych jest 48 mieszkań), system GT-15 (do jednostki systemu podłączonych jest 15 mieszkań) oraz system urządzeń elektronicznych monitorowanych na grzejnikach;
- 10) węzeł cieplny – zespół urządzeń łączących sieć ciepłą dostawcy z instalacją wewnętrzną budynku;
- 11) okres rozliczeniowy – umowny czas ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła lub jego wytworzenia z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów;
- 12) okres (sezon) grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi;
- 13) liczba osób – deklarowana liczba osób zamieszkująca lokal mieszkalny.

### § 3

1. Koszty zakupu i dostarczenia energii cieplnej lub jej wytworzenia stanowią wyłącznie rzeczywiste wydatki poniesione przez Spółdzielnię, wynikające z faktur wystawianych przez następujących dostawców:
  - 1) MZEC dla zasobów w Świdnicy i Marcinowicach, gdzie koszty energii cieplnej obejmują:
    - a) koszty stałe (niezależne od ilości pobranego ciepła):
      - opłata za zamówioną moc cieplną (w Świdnicy i Marcinowicach),
      - opłata stała za usługi przesyłowe (w Świdnicy);
    - b) koszty zmienne (zależne od zużycia ciepła):
      - opłata za dostarczone ciepło (w Świdnicy i Marcinowicach),
      - opłata zmienna za usługi przesyłowe (w Świdnicy),
      - opłata za nośnik ciepła (w Świdnicy).
  - 2) PGNiG dla budynków posiadających kotłownie gazowe przy ulicy Ks. Bolka Świdnickiego 23-25 i ulicy Waryńskiego 31 a,b,c w Świdnicy. Koszty zakupu gazu obejmują:
    - a) koszty stałe:
      - opłata abonamentowa,
      - opłata dystrybucyjna stała;
    - b) koszty zmienne:
      - opłata za paliwo gazowe,
      - opłata dystrybucyjna zmienna.
  - 3) Ponadto do kosztów energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach gazowych przy ulicy Ks. Bolka Świdnickiego 23-25 i ulicy Waryńskiego 31 a,b,c w Świdnicy dolicza się koszty:
    - a) koszty stałe:
      - dozór techniczny kotłowni;
      - obsługa i konserwacja kotłowni;
    - b) koszty zmienne:
      - zużycie energii elektrycznej przez pompy.

2. Jeśli dla rozliczenia kosztów dostawy ciepła jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN ISO-9836 lub PN-70/B-02365.

## ROZDZIAŁ 2. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH NA ZASOBACH SPÓŁDZIELNI NA POTRZEBY C.O. I C.W.U.

### § 4

1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku w podziale na:
  - 1) koszty stałe zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u., które rozdzielane są proporcjonalnie do mocy zamówionej instalacji c.o. i c.w.u. wg umowy o dostawę ciepła,
  - 2) koszty zmienne, które dzielone są na koszty c.o. i c.w.u. w oparciu o wskazania ciepłomierzy zamontowanych w węźle cieplnym.
2. W przypadku wspólnej instalacji c.o. lub c.w.u. dla kilku budynków:
  - 1) koszty c.o. rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej;
  - 2) koszty zmienne c.w.u. rozlicza się łącznie na budynki w których wspólna jest instalacja c.w.u.
3. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów energii cieplnej w zależności od rodzaju kosztów są:
  - 1) powierzchnia użytkowa lub kubatura lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 2) wskazania liczników ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w.u.;
  - 3) podzielniki kosztów c.o. GP-48, GT-15 oraz wskazania podzielników;
  - 4) wskazania wodomierzy c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
  - 5) liczba osób.

### § 5

1. Koszty c.w.u. rozlicza się w następujący sposób:
  - 1) koszty stałe c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przyłączonych do instalacji c.w.u. w budynku;
  - 2) koszty zmienne c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych. W przypadku braku wodomierza ilość c.w.u. ustalana jest na podstawie normy 5 m<sup>3</sup> na osobę na miesiąc oraz liczby osób.

### § 6

1. Koszty stałe c.o. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wyjątek stanowią budynki posiadające lokale użytkowe.
2. Koszty zmienne c.o. dotyczące lokali mieszkalnych rozliczane są według wskazań systemu GP-48 lub GT-15 poza budynkami przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7, ul. Saperów 23-25a oraz z zamontowanymi podzielnikami nagrzewnikowymi. System rozliczania kosztów c.o. (GP-48, GT-15) polega na zastosowaniu dla całości zasobów zdalnego elektronicznego pomiaru temperatury w każdym mieszkaniu i rejestrowaniu wielkości względnej będącej iloczynem mierzonej temperatury i czasu. Iloczyn ten nazwany jest „stopniodniem” i służy do rozliczenia kosztów c.o.. Koszty dzielone są według uśrednionej temperatury w przedpokoju z uwzględnieniem powierzchni mieszkania. Technicznie system ten działa w następujący sposób: w każdym mieszkaniu zainstalowany jest czujnik temperatury zamontowany na wysokości około 2m nad podłogą w przedpokoju. Czujnik ten połączony jest z elektronicznym mikroprocesorem - rejestratorem zliczającym iloczyn temperatury i czasu dla każdego mieszkania oddzielnie - stopniodni.

Udział każdego mieszkania w kosztach zmiennych c.o. oblicza się na podstawie wzoru:

$$K_i = \frac{SD_i \times P_i}{\Sigma(SD_i \times P_i)} \times K$$

Gdzie:

$K_i$  - koszty ogrzewania i – tego mieszkania

$SD_i$  - ilość stopniodni zliczonych dla i –tego mieszkania w okresie rozliczeniowym

$P_i$  - powierzchnia i-tego mieszkania.

$K$  – koszty zmienne c.o. dla danego budynku

3. Koszty zmienne ogrzewania lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a są rozliczane w oparciu o wskazania ciepłomierzy oraz koszty wspólne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty zmienne c.o. dotyczące lokali mieszkalnych w budynkach z zamontowanymi podzielnikami na grzejnikach rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń elektronicznych, które rejestrują czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem przy uwzględnieniu mocy i charakterystyki technicznej grzejnika.

## § 7

1. Odczyty wskazań systemów podziału kosztów c.o. przeprowadza się :
  - 1) dla systemu GP-48 dwa razy w roku: na 31 grudnia każdego roku oraz na zakończenie okresu grzewczego;
  - 2) dla systemu GT-15 trzy razy do roku: na 31 grudnia każdego roku oraz na rozpoczęcie i zakończenie okresu grzewczego.
  - 3) dla podzielników zamontowanych na grzejnikach raz w roku: 31 grudnia każdego roku (podzielniki tego typu zerowane są automatycznie na początku roku kalendarzowego i nie rejestrują wskazań przy temperaturze grzejnika poniżej 22,5 °C).
2. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. przeprowadza się na koniec okresu rozliczeniowego tj. na 31 grudnia każdego roku;  
W przypadku wodomierzy, dla których nie ma możliwości odczytu radiowego użytkownik lokalu po otrzymaniu na adres korespondencyjny informacji, zobowiązany jest do podania Spółdzielni odczytu.
3. Odczyty wskazań ciepłomierzy przeprowadza się:
  - 1) na koniec okresu rozliczeniowego tj. na 31 grudnia każdego roku;
  - 2) w przypadku zmiany obowiązującej taryfy opłat za ciepło w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
4. Gdy liczba próbek z odczytów na koniec roku kalendarzowego jest dla określonego przypadku mniejsza niż największa liczba próbek dla danego rozliczanego budynku, co może mieć miejsce gdy:
  - 1) w mieszkaniu w roku kalendarzowym nastąpił montaż czujnika,
  - 2) nastąpiła awaria czujnika lub jednostki systemu GP-48, GT-15 (w przypadku, gdy awaria nie wynika z winy lokatora),
  - 3) gdy w danym budynku jest więcej niż jedna jednostka systemu GP-48 lub GT-15 i z tego powodu może być różna liczba próbek odczytów dla każdej jednostki, co wynika z faktu, iż jednostki nie są odczytywane w tym samym czasie w takich przypadkach, jako podstawę rozliczeń przyjmuje się maksymalną liczbę próbek dla danego budynku, którą mnoży się przez średnią temperaturę wyliczoną na podstawie wskazań systemu dla poszczególnych mieszkań otrzymując liczbę stopniodni dla całego okresu rozliczeniowego.

5. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierza c.w.u. zastosowanie ma § 6 ust. 8 Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
6. W przypadku braku odczytu wskazań ciepłomierza lub jego awarii za zużycie przyjmuje się:
  - 1) w przypadku lokali mieszkalnych - średnie zużycie ciepła na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej w pozostałych lokalach mieszkalnych w budynku, przemnożone przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.
  - 2) w przypadku lokali użytkowych – średnie zużycie ciepła na  $1\text{m}^3$  kubatury w pozostałych lokalach użytkowych w budynku przemnożone przez kubaturę danego lokalu użytkowego.
7. W przypadku braku odczytów wskazań podzielników nagrzewnikowych koszty będą wyliczone na podstawie średniego kosztu zmiennego centralnego ogrzewania przypadającego na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokali.

#### § 8

1. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań systemu podzielników kosztów może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż połowa użytkowników lokali w danym budynku (przy założeniu, że na jeden lokal przypada jeden głos). Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych może być zgłaszana najpóźniej na miesiąc przed zakończeniem okresu rozliczeniowego tj. do 30 listopada danego roku.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy jednostki/tek głównych systemu GP-48 i GT-15 oraz czujników i podzielników w danym budynku, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

#### § 9

1. W związku z wymogiem stosowania współczynników wyrównawczych, których zadaniem jest spowodowanie, że koszt przypadający na  $1\text{m}^2$  powierzchni lokalu będzie we wszystkich lokalach jednakowy (przy utrzymaniu jednakowej temperatury), niezależnie od ich położenia w bryle budynku i wynikających z jego jednostkowych strat ciepła, dla budynków rozliczanych na podstawie systemu GP-48 i GT-15 (opartego na pomiarach temperatury) przyjmuje się współczynniki wyrównawcze = 1.
2. Dla budynków przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a do momentu podłączenia do instalacji c.o. wszystkich lokali mieszkalnych w budynku stosuje się współczynniki wyrównawcze = 1.
3. Dla budynków wyposażonych w podzielniki zamontowane na grzejnikach stosuje się współczynniki wyrównawcze tabelaryczne opracowane przez COBRTI INSTAL. Współczynników tych nie stosuje się dla lokali mieszkalnych, dla których koszty zmienne c.o. zostały oszacowane.

#### § 10

Ekstrema kosztów zmiennych zakupu ciepła stosowane dla lokali rozliczanych wg wskazań podzielników.

1. Minimalny koszt zmienny (na  $1\text{m}^2$  lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż  $16^{\circ}\text{C}$ .
2. Maksymalny koszt zmienny (na  $1\text{m}^2$  lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Użytkownik lokalu za zużyte w lokalu ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zmienny c.o. przypadający na lokale w przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu) ponosi nie mniej niż minimalny koszt zmienny a nie więcej niż maksymalny koszt zmienny.

4. W przypadku zarejestrowania przez podzielnik temperatury pomieszczenia niższej niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wynikającymi z temperatury wewnętrznej 16°C ( dotyczy systemu GP-48 i GT-15 ).
5. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych dotyczących metody wyliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego dla danego lokalu, ustala się, że kwoty te będą ustalane przez Zarząd dla każdego budynku odrębnie w danym okresie rozliczeniowym na podstawie średnich kosztów zmiennych centralnego ogrzewania oraz wskazań systemu GP-48 i GT-15.  
W budynkach z zamontowanymi podzielnikami na grzejnikach przyjmuje się minimalne i maksymalne zużycia ciepła w lokalu jako wartość wyliczoną procentowo średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku, tj. minimum: – 50%, a maksimum: 250%.

#### § 11

W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, nowy użytkownik lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązania z tytułu rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. za cały rok kalendarzowy.

### ROZDZIAŁ 3. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW C.O. DLA BUDYNKÓW NA ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

#### § 12

1. Budynki bez lokali użytkowych (poza budynkami przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a oraz z zamontowanymi podzielnikami na grzejnikach:
  - 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku;
  - 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp. a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane – stanowią 30% kosztów zmiennych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku. Pozostałe 70% kosztów zmiennych c.o. są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu podziału kosztów (GP-48 lub GT-15) lub powierzchni użytkowej.
2. Budynek przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a:
  - 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych podłączonych do instalacji centralnego ogrzewania w budynku;
  - 2) koszty zmienne c.o. rozliczane są w podziale na:
    - a) koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal – rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy po obowiązujących stawkach za ciepło (ilość GJ \* cena 1GJ),
    - b) koszty zmienne wspólne – które stanowią różnicę między wskazaniem ciepłomierza głównego c.o. a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali podłączonych do instalacji c.o.
3. Budynki z zamontowanymi podzielnikami na grzejnikach:
  - 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku;
  - 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp., a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane i koszty ogrzewania nieopomiarowanych łazienek – stanowią 60% kosztów zmiennych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku.

Pozostałe 40% kosztów zmiennych c.o. są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.

### § 13

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Bema 1, Jasińskiego 2a, 2b:

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
  - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań liczników ciepła w lokalach użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
  - a) lokale mieszkalne:
    - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp. a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane. – stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
    - 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GT-15 lub powierzchni użytkowej;
  - b) lokale użytkowe:
    - podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
    - straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

### § 14

Budynki z lokalami użytkowymi przy ul. Dąbrowskiego 17-19 i przy ul. Dąbrowskiego 21-23

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
  - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) całość kosztów zmiennych rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tej grup. W związku z dużymi stratami ciepła w lokalach użytkowych związanych z częstym otwieraniem drzwi w lokalach, dużą powierzchnią oszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach

gdy lokale użytkowe są zamknięte - wyliczone dla lokali użytkowych koszty zmienne zwiększa się o 15% jako straty ciepła. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:

a) lokale mieszkalne:

- koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
- 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;

b) lokale użytkowe: przypadające na grupę lokali użytkowych koszty zmienne c.o. są rozliczane proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku.

## § 15

Budynki z lokalami użytkowymi przy ul. Bohaterów Getta 2-6 i przy ul. Bohaterów Getta 14-16

1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:

- a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
- b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;

2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:

a) lokale mieszkalne:

- koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane – stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
- 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;

b) lokale użytkowe:

- podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
- różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku,
- straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.



## § 16

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Siostrzana 1-25,7A

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tej grup, przy czym:
  - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku, a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych przy ul. Siostrzanej 7a, wskazaniami liczników ciepła w lokalach przy ul. Siostrzana 1-25 oraz wyliczonymi stratami dla tych lokali. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
  - a) lokale mieszkalne:
    - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp. a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane – stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
    - 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;
  - b) lokale użytkowe:
    - podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
    - dla lokali przy ul. Siostrzanej 7A różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych,
    - dla lokali ul. Siostrzanej 1-25 brak jest podlicznika, z tego względu straty na instalacji określa się na podstawie strat z podlicznika dla lokali przy ul. Siostrzanej 7A,
    - straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

## § 17

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Pułaskiego 27-37

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
  - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
  - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp.- koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali

mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:

a) lokale mieszkalne:

- przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty zmienne c.o. rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku.

b) lokale użytkowe:

- podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
- różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku,
- straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

#### § 18

Lokale użytkowe przy ul. Dąbrowskiego 6-6a-6b i przy ul. M. Skłodowskiej Curie 8:

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

#### § 19

Lokale użytkowe przy ul. Saperów 2 i przy ul. Saperów 7c oraz przy ul. Wrocławskiej 5 - koszty stałe i zmienne c.o. rozliczane są na podstawie faktur wystawianych przez MZEC.

#### § 20

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Zamenhofska 40 i przy ul. Zamenhofska 42

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oddzielnie dla lokali użytkowych przy ul. Zamenhofska 40 i przy ul. Zamenhofska 42;
- 2) koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
  - a) podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
  - b) różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych (oddzielnie dla lokali przy ul. Zamenhofska 40 i przy ul. Zamenhofska 42) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
  - c) dla lokali nieopomiarowanych zużycie ciepła oblicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z całości zużycia węzła c.o. do którego dany lokal jest podłączony.

ROZDZIAŁ 4. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH NA POTRZEBY C.O. I C.W.U.

§ 21

1. Zgodnie z § 99 ust. 2 pkt 3 Statutu Spółdzielni stawki za c.o. i c.w.u. ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty za dostawę ciepła do lokali ustalone są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz ilości ciepła dostarczonego dla budynków z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.
3. Udział opłat zmiennych w łącznych opłatach za ciepło dostarczone na ogrzanie lub za ciepło dostarczone na ogrzanie i podgrzanie wody wodociągowej, ponoszonych w roku obrotowym, ustala się w sposób zapewniający pokrycie kosztów dostarczenia ciepła do budynku w okresie dostarczania ciepła. W przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się w budynku, udział opłat zmiennych łącznych w opłatach za ciepło dostarczone na ogrzanie lub za ciepło dostarczone na ogrzanie i podgrzanie wody wodociągowej ustala się w sposób zapewniający pokrycie kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej, w okresie rozliczeniowym.
4. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpią zmiany kosztów dostawy ciepła powodujące zmiany w wysokości zaliczki, dokonuje się korekty zaliczki ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Kontrolę nad decyzjami Zarządu sprawuje Rada Nadzorcza, którą Zarząd jest zobowiązany powiadomić przed wprowadzeniem zmian.
5. O każdorazowej zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 22

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i protokolarnego przekazania lokalu (wraz z kluczami) pracownikowi Spółdzielni.
4. Na poczet należności za dostarczoną energię cieplną, użytkownik lokalu Spółdzielni zobowiązany jest dokonywać wpłat w wysokościach podanych w wymiarze opłat, za lokal. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 17 dnia każdego miesiąca.

§ 23

Wymiar opłat za dostawę energii cieplnej ustala się dla poszczególnych budynków w sposób następujący:

- 1) dla budynków zasilanych w ciepło z MZEC (z wyjątkiem budynków: przy ul. Jałowcowa 4-8, przy ul. Jarzębinowa 26-30) ustala się opłaty:
  - a) opłata stała za c.o. i/lub c.w.u. wyrażona w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i/lub c.w.u., wyliczone na podstawie mocy zamówionej oraz taryfy MZEC, dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
  - b) opłata zmienna za c.o. wyrażona w zł/m<sup>2</sup> wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.o., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych oraz taryfy MZEC, dzielone przez 24 miesiące i przez powierzchnię użytkową stanowią opłatę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w  $\text{zł/m}^3$  wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz taryfy MZEC, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^3$  c.w.u.;
- 2) dla budynków przy ul. Jałowcowa 4-8 i przy ul. Jarzębinowa 26-30 ustala się opłaty:
- a) opłata stała za c.o. i c.w.u. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., wyliczone na podstawie mocy zamówionej oraz taryfy MZEC, dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
- b) opłata zmienna za c.o. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  wnoszona w formie zaliczek przez okres 10 miesięcy w roku (styczeń-czerwiec, wrzesień-grudzień). Prognozowane koszty zmienne c.o., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych oraz taryfy MZEC, dzielone przez 20 miesięcy i przez powierzchnię użytkową stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
- c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w  $\text{zł/m}^3$  wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej i c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz taryfy MZEC, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^3$  c.w.u.;
- 3) dla budynku przy ul. Waryńskiego 31 a,b,c ustala się opłaty:
- a) opłata stała za c.o. i c.w.u. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
- b) opłata zmienna dla c.o. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  ustalana jest w oparciu o faktyczne zużycie gazu w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych w  $\text{m}^3$  przeliczone współczynnikiem konwersji na  $\text{kWh/m}^3$ . Ilość gazu wyrażona w  $\text{kWh} \times (\text{cena gazu plus opłata zmienna za usługi przesyłowe})$  dzielona przez powierzchnię użytkową daje opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej. Opłaty te winny być wnoszone przez 12 miesięcy,
- c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w  $\text{zł/m}^3$  wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia gazu i c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz cen gazu, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^3$  c.w.u.,
- 4) dla budynku przy ul. Ks. Bolka Świdnickiego 23-25
- a) opłata stała za c.o. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
- b) opłata zmienna dla c.o. wyrażona w  $\text{zł/m}^2$  ustalana jest w oparciu o faktyczne zużycie gazu w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych w  $\text{m}^3$  przeliczone współczynnikiem konwersji na  $\text{kWh/m}^3$ . Ilość gazu wyrażona w  $\text{kWh} \times (\text{cena gazu plus opłata zmienna za usługi przesyłowe})$  dzielona przez powierzchnię użytkową daje opłatę za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej. Opłaty te winny być wnoszone przez 12 miesięcy.

## ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ LOKALI MIESZKALNYCH

### § 24

1. Rozliczenie z użytkownikami mieszkań faktycznie poniesionych kosztów energii ciepłej powinno nastąpić do 31 marca roku następnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik mieszkania otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii ciepłej za okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
3. Rozliczenie różnic kosztów energii ciepłej dokonuje się w sposób następujący:
  - 1) z nadpłaty, w myśl art. 498, 499 i 503 Kodeksu cywilnego w pierwszej kolejności potrącane są odsetki naliczone za nieterminowe wnoszenie opłat, następnie nadpłata pokrywa występujące zaległości w opłatach. Osobom wnoszącym opłaty za mieszkanie na bieżąco nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal. Nadpłata może być wypłacana na pisemny wniosek użytkownika, złożony w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, na wskazany rachunek bankowy.
  - 2) niedopłaty winny być spłacone do 30 kwietnia roku następnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

## ROZDZIAŁ 6. ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ LOKALI UŻYTKOWYCH

### § 25

1. Opłaty z tytułu c.o. w lokalach użytkowych wnoszone są zaliczkowo. Rozliczenie z użytkownikami lokali użytkowych następuje na dzień 31 grudnia każdego roku.
2. Lokale użytkowe w pomieszczeniach piwnicznych obciążane są miesięcznymi kosztami ryczałtowymi powierzchni ogrzewanej. Koszt c.o. ustala się, jako średnią cenę ogrzania 1m<sup>2</sup> danego budynku lub wg zasad określonych w umowie najmu.
3. Użytkownicy wynajmujący dodatkowe piwnice (po pralniach i suszarniach) gdzie przebiega instalacja c.o. obciążani są miesięcznymi kosztami ryczałtowymi powierzchni ogrzewanej. Koszt c.o. ustala się, jako średnią cenę ogrzania 1m<sup>2</sup> danego budynku lub wg zasad określonych w umowie najmu.
4. W przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego zostanie dokonany odczyt urządzenia pomiarowego c.o. w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania. Najemca zdający lokal obciążany jest:
  - 1) kosztami stałymi c.o. – proporcjonalnie do liczby miesięcy w których wynajmował lokal w danym okresie rozliczeniowym;
  - 2) kosztami zużycia energii ciepłej na cele c.o. według wskazań licznika ciepła w lokalu użytkowym;
  - 3) kosztami strat ciepła wyliczonymi na podstawie wzoru:

$$S_n = S_p * \frac{ZG_n}{ZG_p} * \frac{M_n}{M_{sg}}$$

gdzie:

$S_n$  – koszty strat ciepła dla danego lokalu użytkowego dla najemcy zdającego lokal;

$S_p$  – koszt strat ciepła dla danego lokalu użytkowego w roku poprzednim;

$ZG_n$  – zużycia ciepła wg stanu licznika głównego dla budynku gdzie się znajduje lokal w okresie użytkowania przez najemcę zdającego lokal w danym okresie rozliczeniowym;

$ZG_p$  – zużycie ciepła wg stanu licznika głównego dla budynku gdzie znajduje się zdawany lokal za miesiące jak przy  $ZG_n$  roku poprzedniego;

$M_n$  – ilość miesięcy najmu lokalu w okresie rozliczeniowym

$M_{sg}$  – ilość miesięcy w których dostarczane jest ciepło do budynków na potrzeby c.o. – styczeń-maj, wrzesień-grudzień to jest 9 miesięcy.

5. Koszty pustostanu lokali użytkowych zaliczane są do kosztów Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ 7. KARY

### § 26

1. W przypadku uszkodzenia zaworu termostaticznego, wodomierza, ciepłomierza, podzielnika zamontowanego na grzejniku lub czujnika temperatury systemu rozliczeniowego użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów oraz wymianę grzejników dotychczasowych,
  - 2) likwidacja (demontaż) grzejników,
  - 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
  - 4) zmiana nastawy wstępnej zaworu termostaticznego,
  - 5) uszkodzenie podzielników kosztów, zmiana miejsca zamocowania, uszkodzenie ciepłomierza lub wodomierza albo ich plomb,
  - 6) przeróbka instalacji c.o. lub c.w.u.,
  - 7) demontaż wodomierza, nakładki radiowej, zerwanie plomby oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. lub c.w.u., stanowi rażące naruszenie zasad współżycia i oprócz obowiązku pokrycia kosztów napraw, stanowi podstawę do zastosowania kar, o których mowa w ust. 4-7. W miarę potrzeb Spółdzielnia dokonuje kontroli urządzeń.
3. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Spółdzielni. W budynkach z zamontowanymi podzielnikami na grzejnikach wymiana konsultowana jest z firmą rozliczającą, ponieważ nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc codo grzejnika dotychczas zamontowanego. Termin wymiany grzejnika musi być wcześniej ustalony z firmą rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika nagrzewnikowego oraz jego przemontowanie na nowy grzejnik (ewentualne koszty ponosi użytkownik lokalu).
4. Koszty ogrzewania mieszkań nieopomiarowanych lub z uszkodzonym z winy lokatora systemem podziału kosztów zlokalizowanych w budynkach z funkcjonującym systemem podzielników kosztów GP-48, GT-15 ustalane są na podstawie średniej dla danego budynku temperatury wykazanej przez system podziału kosztów.
5. Koszty ogrzewania mieszkań w przypadku uszkodzenia podzielnika zamontowanego na grzejniku lub innego działania wpływającego na zafałszowanie jego wskazań zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku. Niezależnie od kosztów c.o. użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
6. Koszty ogrzewania mieszkania z uszkodzonym z winy lokatora ciepłomierzem ustalane są na podstawie średniego zużycia ciepła na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym budynku przemnożonej przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.

7. Naprawa lub wymiana wodomierza lub zaworu termostaticznego powstała z winy użytkownika dokonywana jest przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.
8. W przypadku stwierdzenia:
  - 1) demontażu wodomierza c.w.u.,
  - 2) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomb legalizacyjnej, nakładki radiowej na wodomierzu c.w.u.,
  - 3) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego,
  - 4) poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz,
  - 5) braku możliwości odczytu wodomierza przez trzy kolejne okresy rozliczeniowe.Spółdzielnia przyjmuje zasadę rozliczania c.w.u. zgodnie z § 5 pkt. 2 niniejszego Regulaminu.
9. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu poniesionymi kosztami napraw i karami umownymi w przypadku:
  - 1) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. – 500 zł + koszty, którymi obciąża Spółdzielnię dostawca ciepła;
  - 2) zerwania czujnika ciepła systemu GP-48 lub GT-15 – 200 zł;
  - 3) uszkodzenia czujnika ciepła systemu GP-48 lub GT-15, wodomierza, ciepłomierza lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru – 200 zł;
  - 4) zerwania plomb – 200 zł;
  - 5) uszkodzenia instalacji c.o. lub c.w.u. – 200 zł + koszty naprawy;
  - 6) uszkodzenia zaworu termostaticznego z winy lokatora – koszt zaworu i jego wymiany;
  - 7) uszkodzenia jednostki głównej lub instalacji z winy lokatora – koszty usunięcia uszkodzenia i powstałych strat;
  - 8) uszkodzenia podzielnika zamontowanego na grzejniku – kosztami firmy rozliczającej (dostawcy podzielników).

## **ROZDZIAŁ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 27

1. Użytkownik lokalu może samodzielnie regulować temperaturę poprzez ustawienie zaworów według potrzeb, nie może jednak samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek na zaworach grzejnikowych lub podzielnikach kosztów.
2. Podzielnik kosztów nie powinien być zasłaniany np. przez obudowę.

### § 28

W przypadku stwierdzenia faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów energii cieplnej (czujniki temperatury, podzielniki nagrzejnikowe, wodomierze c.w.u.) – ich demontaż, uszkodzenia plomb i tym podobne próby użytkownik zobowiązany jest pokryć koszty naprawy lub wymiany urządzeń, a rozliczenie kosztów odbywa się następująco:

- 1) rozliczenie kosztów c.o. zgodnie z § 26 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
  - 2) rozliczenie kosztów c.w.u. zgodnie z § 5 pkt 2 niniejszego Regulaminu
- Przewiduje się także skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 29

Rozliczenia sporządzone w formie dokumentu , który został wygenerowany elektronicznie, nie wymaga dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

§ 30

1. Przewidziane w Regulaminie, pochodzące od Spółdzielni zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za dostawę energii ciepłej oraz rozliczenia energii ciepłej Spółdzielnia doręcza użytkownikom lokali poprzez umieszczenie zawiadomienia lub rozliczenia w pocztowej skrzynce oddawczej (skrzynce na listy) użytkownika lokalu. Taka forma doręczenia zawiadomienia lub rozliczenia jest wiążąca dla użytkowników lokali.
2. Zamiast trybu doręczenia przewidzianego w ust. 1 za zgodą użytkownika lokalu Spółdzielnia może, w miarę możliwości technicznych i organizacyjnych, doręczać zawiadomienia lub rozliczenia na wskazany przez użytkownika lokalu adres poczty elektronicznej. Taka forma doręczenia zawiadomienia lub rozliczenia jest wówczas wiążąca dla użytkownika lokalu

§ 31

Właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku jak również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni i właścicieli pozostałych lokali – (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997r. III CZP 36/97).

§ 32

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 21/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 15.12.2023r i obowiązuje od dnia 01.01.2024r.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W ŚWIDNICY

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Stanisława Łanda*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Ryszard S. S. S.*