

# **Regulamin**

## **rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej**

## **na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania**

## **zimnej wody w Międzyzakładowej Spółdzielni**

## **Mieszkaniowej „POMORSKA”**

## **w Szczecinie**

### **I. Podstawa prawna**

#### **§ 1**

**Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące dokumenty:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U z 2024 r. poz.593 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.),
7. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie,
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.),
12. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody



rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).

13. PN EN 834:2013 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
14. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)

## II. Definicje

### § 2

Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** - Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie,
2. **Nieruchomość** – budynki wraz z gruntem stanowiące pod względem prawnym i formalnym zorganizowaną całość,
3. **Powierzchnia użytkowa** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu obliczana wg zasad normy PN-70/13-02365,
4. **Lokal** – lokalem w rozumieniu Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.),
5. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu,
6. **Węzeł cieplny** – zespół urządzeń łączących sieć ciepłą znajdującą się na zewnątrz obiektu zaopatrzenia w ciepło z instalacją wewnętrzną obiektu,
7. **Kotłownia gazowa** - pomieszczenie wyposażone w kotły gazowe służące do produkcji ciepła, które są połączone z instalacją wewnętrzną centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
8. **Rozliczanie zamienne** - sposób rozliczania dotyczący lokali nieopomiarowanych lub nieodczytanych bez zarejestrowanego zużycia ciepła lub wody w lokalu,
9. **Powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokalu. Powierzchnia pomieszczeń, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie,
10. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikający z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu,
11. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikający z konieczności utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).



### III. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

#### A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. W Spółdzielni przyjęty jest system indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania budynku na lokale na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Każdy Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić swoje pomieszczenia w celu zainstalowania, wymiany urządzeń oraz umożliwić dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła w tym budynku.
3. Okresem rozliczeniowym dla kosztów centralnego ogrzewania jest 12-miesięczny okres rozpoczynający się w dniu 1 lipca każdego roku i kończący się w dniu 30 czerwca roku następnego. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczeniowy może zostać zmieniony. Rozliczenie zużycia ciepła z Użytkownikami poszczególnych lokali danej nieruchomości następuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Koszty dostawy ciepła do nieruchomości, obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - 1) dostawą ciepła do nieruchomości od zewnętrznych dostawców,
  - 2) kosztami wytworzenia ciepła w kotłowniach gazowych,
  - 3) kosztami wynikłymi wskutek wykonania korekty rozliczenia indywidualnego z poprzednich okresów.
5. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych zakupu ciepła, odrębnie dla przygotowania ciepłej wody (ewidencja księgową) oraz pozabilansowo dla centralnego ogrzewania:
  - 1) kosztami stałymi w przypadku dostawców zewnętrznych są: opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe oraz opłaty za usługi dodatkowe zlecone dostawcy ciepła przez Spółdzielnię,
  - 2) w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni gazowej - koszty stałe - niezależne od ilości wytworzonego ciepła - są to m. in. koszty związane z opłatami stałymi za dostawę gazu, koszty obsługi technicznej, amortyzacji, ubezpieczenia itp.,
  - 3) kosztami zmiennymi w przypadku dostawców zewnętrznych są: koszty zakupionego ciepła, obliczone jako iloczyn ceny i ilości ciepła dostarczonego do budynków oraz opłaty zmienne za usługi przesyłowe,
  - 4) w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni gazowej - kosztami zmiennymi są koszty zależne od ilości wytworzonego ciepła, są to koszty zakupu gazu i koszty energii elektrycznej do wytworzenia i dystrybucji ciepła,
  - 5) w przypadku, gdy w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem, powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.



## B. KOSZTY DOSTARCZANIA ENERGII CIEPLNEJ I ZASADY PODZIAŁU NA LOKALE

### § 4

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości zasilanej z węzła cieplnego, w którym zainstalowane jest urządzenie pomiarowo - rozliczeniowe lub odrębnego źródła ciepła w przypadku kotłowni gazowych.
2. Koszty dostawy ciepła na ogrzewanie lokali rozliczane są wg systemów rozliczeniowych stosowanych przez firmy wykonujące rozliczenie na zlecenie Spółdzielni.
3. W budynkach do kosztów stałych dostawcy ciepła dochodzą koszty ogrzewania wspólnie użytkowanych pomieszczeń, takich jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, koszty strat ciepła z instalacji centralnego ogrzewania na drodze do lokali i koszty strat ciepła w węźle ciepłowniczym. Wszystkie te koszty dzielone są na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. Koszt nierejestrowanego ciepła w lokalach jest zawarty w „koszcie zmiennym minimalnym”, który dla okresu rozliczeniowego zostaje przyjęty jako  $0,1 \text{ GJ/m}^2$  powierzchni lokalu razy stawka w zł/GJ brutto według faktur dostawcy ciepła. „Koszt zmienny maksymalny” zostaje przyjęty dla wskaźnika  $1,0 \text{ GJ/m}^2$  powierzchni lokalu.
4. Do podziału całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku na lokale przyjmuje się koszt stały w wysokości 60 % i koszt zmienny w wysokości 40 %. Jeżeli w danej nieruchomości minimalny koszt zmienny ciepła wyliczony na podstawie ust. 3 jest wyższy niż 50% łącznego kosztu zmiennego, to proporcje podziału kosztów na stałe i zmienne ustala Zarząd Spółdzielni. Koszt stały dzielony jest na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. Koszt zmienny, po odjęciu kosztów minimalnych, jest rozdzielany na lokale w proporcji do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, przy zastosowaniu współczynników oceny i współczynników wyrównawczych uwzględniających usytuowanie lokali w bryle budynku.
5. W przypadku, gdy wyliczony dla danego lokalu koszt jest wyższy od ustalonego kosztu maksymalnego, lokal ten zostaje rozliczony według wyznaczonego dla niego kosztu maksymalnego.
6. W przypadku, gdy wyliczony dla danego lokalu koszt jest niższy od ustalonego kosztu minimalnego, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego kosztu minimalnego.

### § 5

1. Podstawą rozliczenia zużycia ciepła jest odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonany przez firmę rozliczającą koszty centralnego ogrzewania na koniec okresu rozliczeniowego. Odczyt jest dokonywany w sposób zdalny, bez konieczności obecności Użytkownika lokalu.
2. Użytkownicy lokali, w których:
  - 1) nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
  - 2) uniemożliwiony został odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
  - 3) stwierdzono uszkodzenie plomb podzielników kosztów ogrzewania,
  - 4) stwierdzono inne niedopuszczalne działania podjęte w celu zaniżenia zużycia ciepła,zostaną rozliczeni w sposób zamienny, przy zastosowaniu oszacowanego zużycia ciepła wyliczonego z iloczynu jednostkowego maksymalnego zużycia ciepła zarejestrowanego w lokalu w tym budynku w danym okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu nieopomiarowanego,



nieodczytanego lub z manipulacją wskazań. Współczynnik wyrównawczy dla takiego lokalu zostanie przyjęty jako 1,00. Fakt manipulacji zostanie stwierdzony przez pracownika firmy rozliczeniowej. Szacowanie zużycia ciepła w sposób wyżej opisany będzie również stosowane dla braku odczytu pojedynczych podzielników w lokalu, jeżeli przyczyny tego braku będą zależne od Użytkownika lokalu.

3. W przypadku, gdy brak wartości zarejestrowanego zużycia ciepła będzie spowodowany awarią podzielnika w jednym pomieszczeniu, to do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu zostanie przyjęta średnia wartość wskazań podzielników dla pomieszczeń w lokalu ze sprawnymi podzielnikami ustalona metodą powierzchniową.
4. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania i usługi serwisowe obciążają Użytkownika lokalu.
5. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz ich wymiany obciążają Użytkownika lokalu.
6. Należności lub zobowiązania Użytkownika lokalu z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zaliczane są odpowiednio na rozrachunki z tytułu opłat czynszowych.

#### § 6

1. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, zmiany Użytkownika lokalu, jak również w przypadku zbycia prawa do lokalu, obie strony zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu rozdziału kosztów zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Dla dokonania rozdziału kosztów konieczne jest przeprowadzenie odczytu pośredniego podzielników kosztów ogrzewania.
2. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu (zbycie lokalu) w okresie rozliczeniowym, braku pisemnego oświadczenia obu stron dotyczącego sposobu rozdziału kosztów zużycia ciepła, protokołu z odczytu pośredniego podzielników kosztów i sposobu rozliczenia lokalu za centralne ogrzewanie, koszty rozliczenia i usługi serwisowej obciążą Użytkownika lokalu, do którego należy lokal na zakończenie okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie wynikające z zamiany lokali mieszkalnych, zmiany Użytkownika lokalu, jak również w przypadku zbycia prawa do lokalu będzie wykonywane w terminie rozliczenia całych zasobów lokalowych Spółdzielni.
4. Rozliczenie Użytkowników lokali według podzielników kosztów zainstalowanych w nowych lokalach, rozpoczyna się po zasiedleniu lub po przejęciu protokółarnym lokalu do użytkowania.
5. W przypadku wymiany grzejników na grzejniki innego typu (prace wykonane za zgodą Spółdzielni), Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów przemontowania podzielników kosztów ogrzewania.



### C. ZASADY WYZNACZANIA I ROZLICZANIA ZALICZEK NA C.O.

#### § 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia ciepła w budynku według rozliczenia danego lokalu (z uwzględnieniem naliczonych zaliczek) oraz kosztów dokonania rozliczenia zużycia ciepła, zakupu i wymiany podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na ilość grzejników z zamontowanymi podzielnikami w danym lokalu.
2. Użytkownicy lokali uiszczają comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania budynku, przez dwanaście miesięcy okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki na następny okres rozliczeniowy ustalona zostaje jako średnia na podstawie kosztów centralnego ogrzewania budynku w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokali w budynku, z uwzględnieniem wskaźnika przewidywanego wzrostu cen energii.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki może być indywidualnie podwyższona na wniosek Użytkownika lokalu.
5. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie może ulec zwiększeniu w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnej podwyżki taryf dostawy ciepła oraz w przypadku wysokich dopłat za poprzedni okres rozliczeniowy.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, na wniosek nowego Użytkownika, wysokości miesięcznej zaliczki zostanie ustalona na podstawie § 7 ust. 3.

#### § 8

1. W przypadku wystąpienia nadwyżki naliczeń zaliczkowych nad opłatami z rozliczenia – podlega ona zaliczeniu na należności czynszowe za bieżący miesiąc, w przypadku braku jakichkolwiek zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu zalega wobec Spółdzielni z innych tytułów niż miesięczne opłaty za użytkowanie lokalu, nadwyżka zostanie zaliczona na poczet tych zobowiązań.
3. W przypadku, gdy nadwyżka przewyższa naliczenia czynszowe za bieżący miesiąc, zaliczana jest:
  - 1) gdy Użytkownik lokalu nie posiada żadnych zaległości w opłatach, na miesiące następujące po rozliczeniu,
  - 2) gdy Użytkownik lokalu posiada zaległości w opłatach na najstarsze zaległości.
4. W przypadku niedoboru naliczeń zaliczkowych nad opłatą – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia brakującej kwoty podanej w rozliczeniu, w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu.
5. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu kwota dopłaty wynikająca z rozliczenia może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.



## D. PRAWA I OBOWIĄZKI UŻTKOWNIKA LOKALU

### § 9

1. Spółdzielnia ma obowiązek opomiarowania wszystkich odbiorników ciepła, z wyłączeniem łazienek, w lokalach mieszkalnych i usługowych Spółdzielni, a Użytkownicy lokali mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania oraz ich odczytywania kontroli i wymiany.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu do wykonania czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania za wszelkie powstałe z tego tytułu szkody i straty, na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1994 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym instalacji centralnego ogrzewania i podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach, a w szczególności do ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomby podzielnika oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność rejestracji i odczytu. O wszystkich zauważonych usterkach zaworów i głowic termostatycznych, uszkodzeniach mechanicznych podzielnika, plomby, lub wskazywania kodu błędu, Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
4. Nie zgłoszenie uszkodzenia, o którym mowa w ust. 3 spowoduje rozliczenie pomieszczenia lub lokalu w części dotyczącej kosztów zmiennych według maksymalnego odczytu podzielnika ciepła w danej nieruchomości, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 4.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia, Użytkownik lokalu może składać w siedzibie Spółdzielni w terminie czternastu dni od daty otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia jest zobowiązana rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej obsługi podzielników kosztów ogrzewania w terminie do sześciu tygodni, a w sprawach szczególnie skomplikowanych termin rozpatrzenia reklamacji może ulec wydłużeniu do sześćdziesięciu dni.
6. Wniesienie reklamacji rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania nie zwalnia Użytkownika lokalu od obowiązku zapłaty należności wynikających z rozliczenia, w ustalonych terminach płatności.
7. Niedopuszczalne jest samowolne dokonywanie remontów i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, w szczególności niedopuszczalny jest: demontaż grzejników, zmniejszanie lub powiększanie grzejników, montaż dodatkowych grzejników, wymiana grzejników, spuszczenie wody z instalacji itp.
8. Wraz z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania, dostarczane są następujące informacje:
  - 1) dla budynku:
    - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
    - b) powierzchnia użytkowa lub kubatura budynku,
    - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
    - d) koszt pobranego ciepła na koszty centralnego ogrzewania,



- e) koszty stałe zakupu ciepła,
  - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
  - g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
  - h) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
  - i) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali
  - j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
  - k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
  - l) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- 2) dla lokalu:
- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
  - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
  - c) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - d) wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - f) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - g) 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 zimowym.

#### IV. Rozliczanie kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej

##### § 10

Spółdzielnia ma obowiązek opomiarowania wodomierzami wody ciepłej wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni do których doprowadzona jest ciepła woda, a Użytkownicy lokali mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania, kontroli, odczytu, wymiany i legalizacji wodomierzy ciepłej wody.

##### § 11

1. Podstawą wyznaczenia kosztów dostawy ciepła do budynku, na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali, są koszty zakupu ciepła na ten cel lub koszt wytworzenia ciepła w lokalnym źródle ciepła - kotłowni gazowej.
2. Okresem rozliczeniowym ciepłej wody użytkowej są półroczne okresy kończące się 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może ustalić inny okres rozliczeniowy. Spółdzielnia wykonuje rozliczenie z Użytkownikami lokali w terminie do jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Koszty stałe i zmienne z faktur zakupu ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody są oddzielnie ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych nieruchomości.





4. W budynku do kosztów stałych zakupu ciepła dochodzą koszty strat ciepła z instalacji ciepłej wody użytkowej. Do rozliczenia na lokale przyjmuje się udział kosztów stałych w wysokości 60 % i zmiennych w wysokości 40 % całkowitych kosztów ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynku.
5. Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do liczby opomiarowanych lokali w budynku, a koszty zmienne w proporcji do zarejestrowanego w lokalach lub oszacowanego zużycia ciepłej wody użytkowej.
6. Jeżeli w budynku opomiarowanym pojedyncze lokale mieszkalne nie mają zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody lub Użytkownicy lokali uniemożliwili odczyt wskazań tych urządzeń, to do rozliczenia przyjęte zostanie oszacowane zużycie ciepłej wody w wysokości 3,24 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie. Podstawą do ustalenia zużycia ciepłej wody jest liczba osób faktycznie zamieszkających w danym lokalu, nie mniej jednak niż liczba osób zameldowanych na pobyt stały lub na okres ponad dwóch miesięcy.
7. Dla lokali użytkowych wielkość szacunkowa zużycia ciepłej wody zostanie określona każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni przez cały okres rozliczeniowy.

## § 12

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody, Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. Nie dokonanie czynności, o której mowa w ust. 1, spowoduje rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody według wielkości oszacowanej, o której mowa w § 5 ust. 2 oraz § 11, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb przez Użytkownika lokalu, Spółdzielnia rozliczy koszty zużycia ciepłej wody według wielkości oszacowanej, a kosztami naprawy urządzenia obciąży Użytkownika lokalu, odpowiedzialnego za ten stan rzeczy i te zdarzenia.
4. W przypadku odmowy wymiany wodomierza w celu jego legalizacji w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, rozliczenie kosztów ciepłej wody zostanie wykonane według oszacowanego zużycia, o którym mowa w § 5 ust. 2 oraz § 11, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Spółdzielnia wyznaczy dwa terminy na wykonanie w/w prac, odstęp pomiędzy terminami nie będzie dłuższy niż 30 dni.
5. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy, Spółdzielnia na wniosek Użytkownika lokalu, zleci sprawdzenie wodomierza. Jeżeli wynik badania wodomierza będzie zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to Użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć w całości koszty sprawdzenia wodomierza.



### § 13

1. Spółdzielnia po otrzymaniu informacji o rozliczeniu zawiadamia Użytkownika lokalu o wysokości nadpłat lub niedopłat z rozliczenia kosztów ciepłej wody w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia z firmy rozliczeniowej.
2. Należności lub zobowiązania Użytkownika lokalu z tytułu rozliczenia kosztów ciepłej wody zaliczane są odpowiednio na rozrachunki z tytułu opłat czynszowych.
3. Koszt rozliczenia lokalu za zużycie ciepłej wody, obciążają Użytkownika lokalu.
4. Koszty wymiany lub legalizacji wodomierza oraz usługi montażowe i serwisowe, obciążają fundusz celowy, tworzony z wpłat Użytkowników lokali.

### § 14

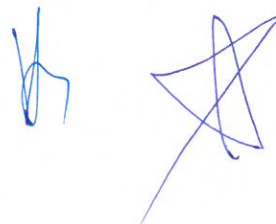
Wraz z indywidualnym rozliczeniem kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczane są następujące informacje:

- 1) ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku,
- 2) koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku.

## V. Opłaty regulaminowe

### § 15

1. Każda samowolna ingerencja Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
  - b) likwidacja grzejników (demontaż),
  - c) spuszczenie czynnika grzewczego z instalacji centralnego ogrzewania,
  - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby, zmiana miejsca zamocowania, oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jak też kosztów podgrzania wody użytkowej,- stanowi rażące naruszenie zasad współżycia i stanowi podstawę do zastosowania opłat.
2. Użytkownika lokalu dopuszczającego się czynności wyszczególnionych w ust. 1, Spółdzielnia obciąży następującymi opłatami regulaminowymi:
  - 1) samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500,00 zł,
  - 2) samowolny demontaż grzejnika – 500,00 zł,
  - 3) samowolne spuszczenie czynnika grzewczego z instalacji c.o. w okresie sezonu grzewczego - 500,00 zł,
  - 4) uszkodzenie podzielnika kosztów naruszenie plomby zmiana usytuowania podzielnika – 300,00 zł/ urządzenie,



- 5) samowolna likwidacja grzejnika c.o. – 500,00 zł,
- 6) uszkodzenie wodomierza ciepłej wody użytkowej, naruszenie plomby lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru – 300,00 zł / urządzenie,
- 7) samowolne i nie uzgodnione ze Spółdzielnią przeróbki instalacji grzewczej – 500,00 zł, z obowiązkiem przywrócenia wcześniejszego stanu, o ile dokonana zmiana nie zostanie przez Spółdzielnię zaakceptowana z powodów technicznych.
3. W przypadku, jeżeli opłaty regulaminowe nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania opłat regulaminowych, po odliczeniu kosztów naprawienia szkód spowodowanych działaniami o których mowa w niniejszym Regulaminie, powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

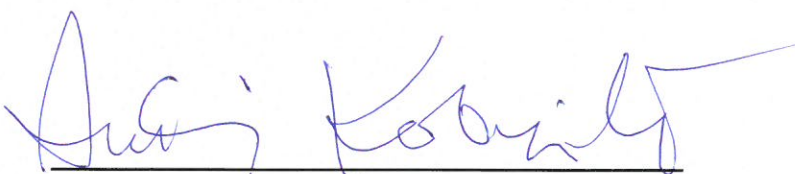
## VI. Postanowienia końcowe

### § 16

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego 2024/2025, rozpoczynającego się 1 lipca 2024 roku.
2. Z dniem 01 lipca 2024 roku traci moc Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 05 / 2022 z dnia 24.05.2022r. oraz Aneks Nr 1 przyjęty Uchwałą nr 11 / 2022 z dnia 20.12.2022r.

Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie zatwierdzono uchwałą nr 05 / 2024 Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie z dnia 21.05.2024 r.

  
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

  
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ