

## Tekst jednolity

### REGULAMIN

#### **rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula” w Sosnowcu**

#### Podstawa Prawna :

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2024 poz. 266 z późn zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r., w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273)
3. Ustawa z dnia 07.07.1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r., poz.725 z późn zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74 poz. 836)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2022r. poz.1225)
6. Ustawa z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz.U z 2022r., poz. 2063)
7. Norma PN-EN 834-1999 i PN-EN 835-1999; 2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
8. Ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2024r. poz. 593)
9. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024r. poz.558)
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula”.

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### § 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula”, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych na potrzeby :
  - a) centralnego ogrzewania - c.o.
  - b) podgrzania wody wodociągowej - c.w.u. (ciepła woda użytkowa).
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, w tym w budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
3. Koszty indywidualnego rozliczenia mediów, ustalania zaliczek oraz usług serwisowych pokrywa użytkownik.

## § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają :

1. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. Podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
3. Lokale opomiarowane :
  - a) w zakresie c.o. – lokale w których zainstalowano na grzejnikach zawory termostatyczne oraz podzielniki kosztów,
  - b) w zakresie c.w.u. – lokale wyposażone w wodomierze.
4. Budynek – ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym lub w węzłach cieplnych (jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługujących ten budynek.
5. Lokal – lokal mieszkalny, użytkowy.
6. Okres rozliczeniowy – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. obejmujący okres od 1 października danego roku do 30 września roku następnego tj. pełne 12 m-cy.

## § 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokali mieszkalnych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu.  
Powierzchnię pomieszczeń, w których nie są zainstalowane grzejniki c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Za powierzchnię ogrzewaną lokali użytkowych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu, w tym ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu.

## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA OPŁAT W BUDYNKACH MIESZKALNYCH.

### § 4

1. Rozliczane koszty c.o. obejmują koszty zakupu ciepła wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej.
2. Całkowite koszty c.o. dla budynków przed termomodernizacją dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
  - 1) Do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
    - a. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
    - b. koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku

- (klatek schodowych, wózkowni, itp), łazienek. Koszty te ustala się w wysokości 20% kosztów zużycia ciepła w całym budynku,
- c. uznane reklamacje z poprzednich okresów rozliczeniowych i bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 22.
- 2) Do kosztów zmiennych ogrzewania zalicza się koszty zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych pomniejszone o ciepło zużyte na cele określone w pkt.1) lit. b.
3. Całkowite koszty c.o. dla budynków po termomodernizacji dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
    - 1) Do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
      - a. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
      - b. koszty energii nieopomiarowanej części instalacji grzewczej w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, wózkownie itp.) oraz nieopomiarowanych grzejników w łazienkach, pionów c.o oraz gałęzek przyłączeniowych grzejników. Procentowy udział części nieopomiarowanej instalacji c.o. w poszczególnych budynkach stanowi załącznik nr 2,
      - c. uznane reklamacje z poprzednich okresów rozliczeniowych i bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 22.
    - 2) Do kosztów zmiennych ogrzewania zalicza się koszty zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych pomniejszone o ciepło zużyte na cele określone w pkt.1) lit. b.

## § 5

1. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale usytuowane w danym budynku proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty zmienne rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników określonych w przyjętym systemie rozliczeniowym (współczynniki UF i LAF).
3. Do celów indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania dla każdego sezonu grzewczego, poczynając od okresu rozliczeniowego 2023/2024 wprowadza się regułę maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.
  - a) **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne zużycie w lokalu ustala się na poziomie średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup> powiększonego o 250% i wylicza wg poniższego wzoru:

$$\text{maksymalne zużycie w lokalu} = \frac{\text{ilość jednostek obliczeniowych w budynku}}{\text{suma powierzchni rozliczanych lokali w budynku}} \times 250\% \times \text{powierzchnia lokalu w m}^2$$

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** jest wyższa niż wyliczona wartość **maksymalnego zużycia** dla tego lokalu dokonuje się korekty zużycia zgodnie z wyliczoną wartością maksymalną.

- b) **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.

Minimalne zużycie w lokalu ustala się na poziomie 50% średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup> i wylicza wg poniższego wzoru:

$$\text{minimalne zużycie w lokalu} = \frac{\text{ilość jednostek obliczeniowych w budynku}}{\text{suma powierzchni rozliczanych lokali w budynku}} \times 50\% \times \text{powierzchnia lokalu w m}^2$$

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** jest niższa niż wyliczona wartość **minimalnego zużycia** dla tego lokalu dokonuje się korekty zużycia zgodnie z wyliczoną wartością minimalną.

## § 6

Ustalanie opłat :

1. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów c.o. obliczona będzie przez firmę rozliczającą corocznie, indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o koszty c.o. dla danego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy i współczynnik korygujący, o którym mowa w pkt. 3.
3. Wysokość współczynnika korygującego, uwzględniającego ceny taryf ciepła oraz zużycie ciepła na cele c.o. w oparciu o prognozowane warunki pogodowe, ustala corocznie Rada Nadzorcza.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub zmiany taryf dostawców ciepła w okresie rozliczeniowym, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wysokość zaliczki na pokrycie kosztów c.o.
5. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki c.o. ustalonej wg zapisu ust. 2.  
Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA C.O. DLA PAWILONÓW WOLNOSTOJĄCYCH WYPOSAŻONYCH W LICZNIKI CIEPŁA.

## § 7

1. Koszty c.o. dla w/w pawilonów ustala się na podstawie faktur dostawców ciepła.
2. W przypadku użytkowania pawilonu przez więcej niż jednego użytkownika koszty c.o. rozlicza się na:
  - a. koszty stałe - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej przez poszczególnych użytkowników,

- b. koszty zmienne – proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników pawilonu co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie grzewczym.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. I USTALANIA OPŁAT DLA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH.**

##### **§ 8**

Użytkownik lokalu, w którym nie można dokonać odczytu, albo w którym nie ma podzielników kosztów, obowiązany jest ponosić opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie ustalone na podstawie art. 45a. ust. 11a Ustawy Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2012r. poz. 1059, z późn. zm.)

##### **§ 9**

W przypadku lokalu dla którego rozliczenie zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym odbyło się metodą szacunkową, a podzielniki odczytane zostały po dwóch lub trzech okresach rozliczeniowych, do rozliczeń przyjmuje się 1/2 lub 1/3 jednostek obliczeniowych wynikających z odczytu.

Rozliczenie ciepła dokonane w oparciu o odczyt po dwóch lub trzech okresach rozliczeniowych nie stanowi podstawy do wysuwania roszczeń o zmianę rozliczenia poprzednich okresów rozliczeniowych zgodnie z § 8.

#### **V. ODCZYTY PODZIELNIKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O.**

##### **§ 10**

Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są przez przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy i z tytułu wykonywanej usługi nie mają prawa pobierania jakichkolwiek opłat od lokatorów.

##### **§ 11**

1. Odczyty podzielników w lokalach odbywają się jeden raz w roku w okresie od 01.09. do 30.09. danego roku.
2. Użytkownik lokalu lub pełnoletni domownik, powinien umożliwić osobie dokonującej odczytu, łatwy dostęp do podzielników kosztów, sprawdzić wielkość dokonanego odczytu i potwierdzić treść kwitu odczytowego złożonym podpisem.
3. Odczyty przeprowadzane są bezpłatnie w dwóch terminach. O pierwszym i drugim terminie odczytu użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych z 10 - dniowym wyprzedzeniem. Harmonogram odczytów znajduje się na stronie internetowej spółdzielni.
4. W przypadku, gdy odczytu nie dokonano z winy użytkownika w terminach wyznaczonych zgodnie z ust. 3. ustala się trzeci odczyt płatny przez użytkownika, który odbywa się nie później niż 14 dni roboczych po zakończeniu odczytów w zasobach Spółdzielni.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów w trzech terminach dokonania odczytów, rozliczenie wykonane zostanie wg zasad, o których mowa w § 8 niniejszego Regulaminu.

## § 12

1. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu zainstalowania lub wymiany podzielników kosztów ciepła i wodomierzy oraz umożliwienia dokonania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużycia ciepła.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, zaworu termostaticznego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Nie zgłoszenie przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika powoduje rozliczenie grzejnika jak w §8 niniejszego Regulaminu.
3. Uszkodzenia, o których mowa w ust.2 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
4. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje komisję do zbadania przyczyn uszkodzenia.
5. W przypadku, gdy stwierdzone uszkodzenia powstały :
  - a) z winy użytkownika lokalu – rozliczenie c.o. następuje jak dla lokali nieopomiarowanych,
  - b) nie z winy użytkownika – zużycie ciepła szacuje się na podstawie wskazań podzielników w poprzednim okresie rozliczeniowym.

## § 13

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. stosuje się współczynniki redukcyjne LAF położenia mieszkania w bryle budynku, wg zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” Warszawa.
2. Jako niekorzystnie usytuowane uważa się szczególnie lokale mieszkalne, które znajdują się na parterach, szczytowe, nad prześwitami, przy dylatacjach, na najwyższej kondygnacji.
3. Współczynniki redukcyjne mogą ulec zmianie :
  - a) w miarę postępu prac termomodernizacyjnych,
  - b) w uzasadnionych przypadkach.
4. Zmianę współczynników redukcyjnych LAF zatwierdza Zarząd spółdzielni.
5. Nie stosuje się współczynników redukcyjnych dla lokali użytkowych.

## § 14

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu firma rozliczeniowa na zlecenie Spółdzielni dokona odczytu podzielników oraz wskazań wodomierzy. Koszt dokonania rozliczenia obciąża obydwie strony tj. dotychczasowego i aktualnego użytkownika w równych proporcjach. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie określonym w § 2 ust. 6. i zasad określonych w § 23 Regulaminu.
2. Postanowienia ust.1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze czynności prawnej, uzyskania lokalu w trybie przewidzianym art. 13,14 i 15 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym art. 691 Kodeksu Cywilnego. Podział kosztów między zainteresowanymi stronami następuje wg ich uznania, natomiast rozliczenie wystawione zostaje na nazwisko użytkownika zajmującego lokal w dniu wykonania rozliczenia.

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego rozliczenie zaliczki na c.o. nastąpi proporcjonalnie do okresu używania lokalu.

#### § 15

1. Podzielniki działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego będą zastąpione podzielnikami elektronicznymi odczytywanymi drogą radiową.
2. Zmiana systemu rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania lub zmiana podzielników kosztów może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego określonego w § 2 ust.6.

### VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY WODOCIĄGOWEJ

#### § 16

1. Rozliczane koszty podgrzania wody wodociągowej obejmują koszty zakupu ciepła wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej dla budynków zasilanych ze stacji wymienników ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej przypisane do stacji wymienników ciepła obsługującej grupę budynków stanowią podstawę do określenia kosztów dla tych budynków.
3. Całkowite koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
  - 1) Do kosztów stałych podgrzania wody zalicza się:
    - a. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody dla danego budynku,
    - b. uznane reklamacje i bonifikaty w opłatach za podgrzanie wody przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 22.
  - 2) Do kosztów zmiennych podgrzania wody zalicza się koszty zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

#### § 17

1. Koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszty zmienne rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

#### § 18

Ustalanie opłat.

1. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody wnoszone są przez użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów podgrzania wody obliczona będzie przez firmę rozliczeniową corocznie, indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o koszty podgrzania wody za poprzedni okres rozliczeniowy i współczynnik korygujący, o którym mowa w pkt. 3.

3. Wysokość współczynnika korygującego, uwzględniającego ceny taryf ciepła i zużycie ciepła na cele podgrzania wody, ustala corocznie Rada Nadzorcza.
4. W przypadku zmiany taryf dostawców ciepła w okresie rozliczeniowym Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wysokość zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewania wody wynikającej z przewidywanej zmiany ilości zużywanej ciepłej wody użytkowej.

#### § 19

1. Odczyty wodomierzy w lokalach dokonywane są drogą radiową przez firmę rozliczeniową w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie nastąpi zgodnie z § 14 ust. 1. i 2.
3. W przypadku braku dostępu do lokalu podstawą do rozliczenia będzie średnie zużycie ustalone według poprzedniego okresu rozliczeniowego.

#### § 20

W lokalach nie posiadających wodomierzy opłata za podgrzewanie wody jest opłatą zaliczkową zatwierdzaną przez Radę Nadzorczą i podlega końcowemu rozliczeniu przez firmę rozliczającą.

#### § 21

Skreśla się.

### VII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

#### § 22

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych w okresie dłuższym niż 24 godziny:
  - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
  - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1.
  - a) W przypadku określonym w ust. 1 lit. a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia wysokości stanowiącej równowartość :
    - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
    - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
  - b) W przypadku określonym w ust.1. lit. b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość :
    - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C,
    - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C.



3. Niedogrzaanie lokalu lub zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym.  
Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzić powyższe w następnym dniu roboczym po zgłoszeniu.
4. Fakt niedogrzaania lokalu lub zaniżenia temperatury podgrzewanej wody bez względu na sposób rozliczeń, winien być potwierdzony każdorazowo przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego przy udziale użytkownika protokołu. (wzór protokołu stanowi załącznik nr 1).
5. Bonifikaty w opłatach za ciepło są uwzględnione w otrzymanym przez użytkownika lokalu rozliczeniu indywidualnym.

## **VIII. ROZLICZENIA INDYWIDUALNE I REKLAMACJE.**

### **§ 23**

1. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie indywidualne kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie i podgrzewanie wody oraz kosztów dostarczenia wody wodociągowej w terminie do 90 dni po zakończeniu odczytów w zasobach Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody oraz należność za dostarczoną wodę wodociągową wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty może być zaliczona na poczet opłat za używanie lokalu.
3. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody oraz należności za dostarczoną wodę wynikającą z rozliczenia, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą zaliczką miesięczną.
4. W wyjątkowych przypadkach, na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika, dopuszcza się możliwość wniesienia dopłaty, o której mowa w ust. 3 w ratach miesięcznych w wysokości uzgodnionej z Zarządem Spółdzielni.
5. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji do otrzymanego rozliczenia w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.  
Reklamacje należy składać w formie pisemnej do firmy rozliczającej za pośrednictwem spółdzielni.  
Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od dnia złożenia reklamacji. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych termin ten może zostać wydłużony do 60 dni.
6. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników kosztów w terminach ustalonych dla danego budynku, bez względu na przyczynę, nie może być przyczyną reklamacji.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### **§ 24**

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności :
  - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
  - b) demontaż grzejników lub likwidacja,

- c) spuszczenie wody z instalacji c.o.
- d) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, usunięcie lub powiększenie kryzy,
- e) uszkodzenie wodomierza, podzielnika kosztów, plomb lub zmiana miejsca zamocowania podzielnika,
- f) każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o., kosztów podgrzewania wody,

stanowi rażące naruszenie zasad korzystania z lokalu przez użytkownika.

2. Lokal, w którym dokonano samowolnych zmian o których mowa w ust. 1. uznany zostanie jako nieopomiarowany.
3. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w ust. 1. zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzi.
4. Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zmianę grzejnika określając jego parametry techniczne. Koszt zamiany grzejnika oraz montaż nowego podzielnika kosztów ciepła ponosi użytkownik lokalu.
5. Decyzję o uruchomieniu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni uwzględniając aktualne i prognozowane warunki atmosferyczne.

Tekst jednolity obowiązuje od dnia

..... 01.10.2024r .....

Z-ca Prezesa Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

Wnioskodawca

..... *[Signature]* .....

Sławomir Machura

Radca Prawny

..... *[Signature]* .....

Gł. Księgowy

..... *[Signature]* .....

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Sekuta  
PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Prezes

..... *[Signature]* .....

mgr Justyna Błaszczykiewicz

DECYZJA RADY NADZORCZEJ:

Uchwała nr ... 20 / 2024 ... dnia ... 26.08.2024r .....

Przewodniczący R.N. .... *[Signature]* .....

Sosnowiec, dnia .... 26.08.2024r .....

## PROTOKÓŁ Z POMIARÓW TEMPERATUR

spisany w dniu .....

w lokalu przy ul. ....

imię i nazwisko lokatora .....

Pomiar temperatury powietrza w °C		
Lp.	Rodzaj pomieszczenia	$t_p$ - °C
1	Kuchnia	
2	Pokój duży	
3	Pokój średni	
4	Pokój mały	
5	Pokój	
6	Pokój	
7	Łazienka	
Pomiar temperatury ciepłej wody w °C		
Lp.	Rodzaj pomieszczenia	$t_{cw}$ - °C
1	Kuchnia	
2	Łazienka	

.....  
podpis pracownika spółdzielni

.....  
podpis lokatora

Uwaga: pomiaru temperatury powietrza w pomieszczeniach dokonuje się przy maksymalnie odkręconym zaworze.

Z-ca Prezesa Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

*Sławomir Machura*  
Sławomir Machura

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

*mgr Justyna Błaszkiewicz*  
mgr Justyna Błaszkiewicz

do: Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie podgrzewanie wody wodociągowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula” w Sosnowcu.

L.p.	Adres Budynku	Procentowy udział części nieopomiarowanej instalacji c.o.		
		część wspólna	część mieszkalna	Razem
		%	%	%
1	Pola 2-12	12	34	46
2	Rodakowskiego 2-14	8	34	42
3	Ujejskiego 1-19	10	40	50
4	Witkiewicza 2-8	8	33	41
5	Boh. Getta 64-66a	10	35	45
6	Pola 1-13	9	37	46
7	Rodakowskiego 1-15	9	36	45
8	Ujejskiego 2-12	8	40	48
9	Witkiewicza 10-20	7	36	43
10	Kossaka 12-28	9	38	47
11	Matejki 31-43	10	37	47
12	Grottgera 19-31	9	39	48
13	Wyspiańskiego 81-89	9	40	49
14	Matejki 45-51	13	37	50
15	Wyspiańskiego 73-75	11	38	49
16	Matejki 4-10	12	33	45
17	Witkiewicza 22-26	13	31	44
18	Grottgera 26-32	16	34	50

Procentowy udział części nieopomiarowanej instalacji c.o. wyliczony przez firmę PRODUKT-PROJEKT, 2P Tychy ul. Legionów Polskich 6/27 w zleceniu „Określenie wielkości nieopomiarowanej mocy cieplnej zainstalowanej w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula” w Sosnowcu.”

Z-ca Prezesa Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

Sławomir Machura

PRZESZARZĄDU  
DYREKTORA SPÓŁDZIELNI

mgr Justyna Błaszczewicz