

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

**ROZDZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**1. Zakres stosowania regulaminu**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Agrodom”, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

**2. Podstawa prawna opracowania regulaminu**

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. 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),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz 1225.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2022r., poz. 2063),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022r., poz. 1360.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej / Wspólnoty Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie,

**3. Określenie pojęć użytych w regulaminie**

**1). Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

**2). Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b, 16c-16e, 16f-16h, 13c-13e

wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 maja a kończy 30 kwietnia następnego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zalecany jest okres 12 miesięcy.

**3). Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa lokali w budynku, zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.

**4). Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

**5). Ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe wskazujące wynik pomiaru w jednostkach fizycznych (GJ, kWh). Zgodnie z przepisami metrologicznymi ciepłomierze podlegają co 5 lat legalizacji. Do rozliczania kosztów ogrzewania mogą być stosowane wyłącznie ciepłomierze, których okres ważności cechy legalizacyjnej nie został przekroczony. W systemie rozliczania kosztów ogrzewania ciepłomierze pełnią funkcję podzielników kosztów. Użytkownicy lokali nie odkupują ciepła od właściciela lub zarządcy budynku, tylko biorą udział w podziale kosztów ogrzewania budynku.

**6). Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik wyznaczony metodą obliczeniową dla lokalu, uwzględniający jednostkowe straty ciepła lokalu. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali. Obliczeniowe zużycie ciepła w lokalu powstaje przez pomnożenie zarejestrowanego zużycia ciepła na ogrzewanie lokalu przez współczynnik wyrównawczy.

**7). Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

**8). Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.

**9). Wodomierz ciepłej wody lokalowy** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość ciepłej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

**10). Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e

- 11). **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania ( por. Rozdział IV ).
- 12). **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej ( c.w.u. )** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 13). **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło jest dostarczane z sieci dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła).
- 14). **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – zawiera ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą za dostarczone ciepło.
- 15). **Koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
- 16). **Zarząd** – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” zarządzający nieruchomościami/ budynkami.
- 17). **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła i wody. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

#### 4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

1). Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych,
- d) innej armatury.

2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodny **do głównego zaworu odcinającego w lokalu**, bez armatury i urządzeń pomiarowych w lokalu.

#### 5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

1). Koszty montażu i legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy wody ciepłej, przeprowadzenia kontroli i odczytów ich wskazań, informacji o bieżącym zużyciu, przeprowadzenia indywidualnego rozliczania kosztów c.o. i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w Rozdziale XV regulaminu.

2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu,



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

**ROZDZIAŁ II**

**ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY**

1. Montaż ciepłomierzy, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarząd zawarł odpowiednią umowę.
2. Ciepłomierze lokalowe montuje się we wszystkich lokalach w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się ciepłomierzy dla wspólnie użytkowanych pomieszczeń, dla klatek schodowych, wydzielonych korytarzy klatek schodowych itp.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 maja każdego roku do 30 kwietnia roku następnego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu do kontroli instalacji centralnego ogrzewania, zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierzy,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządu o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń, lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Zarządu i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
9. W przypadku braku odczytu ciepłomierza, wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarząd osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego ciepłomierza z uwagi na to, że awaria ciepłomierza skutkuje



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.

13. Demontaż/okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu. Demontaż grzejnika jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Zarządu.

14. W przypadku zmiany właściciela/użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel/użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel/użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą do Zarządu taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

16. Zarząd może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepła, w trakcie trwania sezonu grzewczego. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### ROZDZIAŁ III

#### ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej z Zarządem Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danej jednostce rozliczeniowej następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b, 16c-16e, 16f-16h, 13c-13e

5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządu o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
  - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządu o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
  - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej pisemnej zgody administracji.
  - poinformowania Zarządu o korzystaniu w pobliżu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
10. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X, niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia, upoważnionym przez Zarząd osobom, możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u..
12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.

14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

15. Zarząd może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

**ROZDZIAŁ IV.**

**KOSZTY CIEPŁA**

1. Do kosztów zakupu ciepła dla budynku zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**

2. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę:

2.1. opłat niezależnych od zużycia ciepła ( opłata stała )

- za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
- za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
- opłatę abonamentową
- opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
- opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy

2.2 . opłat wynikających ze zużycia ciepła (opłata zmienna )

- za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobierane w okresach grzewczych w zł/GJ
- za usługi przesyłowe w każdym miesiącu w którym nastąpił pobór, według ilości zużytego ciepła w zł/GJ

3. Koszty zakupu ciepła do budynku, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.





## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b, 16c-16e, 16f-16h, 13c-13e

#### ROZDZIAŁ V

##### PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła rozdziela się i rejestruje odrębnie dla centralnego ogrzewania i dla ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych.
2. Ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej jest rejestrowane z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużyty ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
3. Ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody może być również określona jako różnica wskazań głównego ciepłomierza w węźle i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.
4. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.

#### ROZDZIAŁ VI

##### ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządem oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła następuje dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych wg podziału:
  - 2.2. **50 % kosztów dostawy ciepła** - dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
  - 2.3. **50 % kosztów dostawy ciepła** - dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników, lub oszacowanego zużycia ciepłej wody w lokalu.

#### ROZDZIAŁ VII

##### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządem oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicz 16-16b, 16c-16e, 16f-16h, 13c-13e

2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (**opłata zmienna**) dzielona w proporcji:

- **60 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
- **40 % koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

3. Koszty wspólne (2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz kosztów ciepła traconego w węźle i z systemu przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej na drodze do lokali.

## ROZDZIAŁ VIII

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Nie udostępnił lokalu do zamontowania, kontroli, legalizacji ciepłomierza,

1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia ciepłomierza i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę ciepłomierza lub ciepłomierz,
- dokonał ingerencji w ciepłomierz w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że rozliczenie będzie wykonane zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz opłata wspólna) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** (opłata za zużycie) zostanie wyliczona w oparciu o maksymalne zarejestrowane jednostkowe zużycie ciepła w którymś z lokali w budynku w rozliczanym okresie, przy uwzględnieniu powierzchni lokalu nieopomiarowanego lub nieodczytanego. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany ciepłomierza na nowy i przywrócenia systemu do prawidłowego działania.

2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, zużycie ciepła zostanie przyjęte jak w poprzednim okresie rozliczeniowym.





## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

3. Jeżeli awaria ciepłomierza wystąpi w lokalu z nowym użytkownikiem, zużycie ciepła w lokalu zostanie przyjęte na podstawie średniego jednostkowego zużycia ciepła w pozostałych lokalach w rozliczanym okresie.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.**

1. Przy rozliczeniu rocznym:

- 1.1. Dla lokali mieszkalnych, w których użytkownik uniemożliwił montaż lub odczyt wodomierzy wody ciepłej, ustala się ilość zużytej ciepłej wody na 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie.
- 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
- 1.3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 1.4 W lokalach w których nastąpiła awaria wodomierza, lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali zostaną wyliczone – wg zużycia w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub na podstawie średniego zużycia ciepłej wody na osobę w nieruchomości w rozliczanym okresie.

## **ROZDZIAŁ X**

### **KOSZTY CIEPŁA LOKALI CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH / PUSTOSTANÓW**

Koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody użytkowej lokalu czasowo nieużytkowanego ponosi właściciel tego lokalu, według następujących zasad:

1. Koszty ogrzewania stanowią koszty stałe (opłata stała oraz opłata wspólna) ustalone na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
2. Koszty ciepłej wody użytkowej ponoszone są według opłaty stałej zdefiniowanej w rozdziale VI punkt 2.1.
3. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewiczka 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

**ROZDZIAŁ XI**

**KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Zarząd jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany lub legalizacji ciepłomierza, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wpływających na wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania ciepłomierza, wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarząd,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru ciepła i wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych,
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarząd o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostaticznego, uszkodzenia plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarząd usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarząd powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań ciepłomierza, wodomierza, Zarząd dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b, 16c-16e, 16f-16h, 13c-13e

użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na potrzeby c.o. oraz c.w.u.

9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządu, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej.

10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## ROZDZIAŁ XII

### ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie w/w kosztów ustalana jest na podstawie opłat przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne itp.

3. Zaliczka może zostać zmniejszona, jeżeli użytkownik lokalu złoży oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki o której mowa w pkt. 2), i złoży pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XV pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## ROZDZIAŁ XIII

### ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla budynków w których rozliczanie kosztów ogrzewania jest wykonywane przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy lokalowych, Zarząd dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

#### a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
3. powierzchnię lub kubaturę budynku,
4. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
5. koszt pobranego ciepła w rozliczeniu na koszt centralnego ogrzewania i koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej,



## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e

6. koszty stałe zakupu ciepła,
7. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 m<sup>3</sup> kubatury
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów.

#### b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
2. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. 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.

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarząd udostępni w zakładce na stronie internetowej lub opublikuje w inny sposób.

## ROZDZIAŁ XIV

### INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

W przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: ciepłomierzy lokalowych oraz wodomierzy c.w.u., Zarząd co najmniej raz w miesiącu umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
3. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz w danym lokalu z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego,
4. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

**ROZDZIAŁ XV**

**WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY ( ROCZNY )**

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarząd przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet zaległości za lokal (jeżeli występują), lub na poczet przyszłych opłat czynszowych.
  - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

**ROZDZIAŁ XVI**

**REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządu reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu w terminie do 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarząd udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządu.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarząd zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
7. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.



**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i**  
**przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych**  
**ul. Niemcewicza 16-16b,16c-16e,16f-16h,13c-13e**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej

AGRODOM w Szczecinie, uchwałą nr 02/01/2023 r . z dnia 20.01.2023 r.

Wchodzi z życie po 14 dniach od jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za okres  
rozliczeniowy .2022/2023 oraz kolejne.

Załącznik do Uchwały 02/01/2023z dnia 29.12.2022 r



Mirosław Sankiewicz  
advokat



