

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII
CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ ENERGETYK**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o :

1. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn .zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 poz. 2273
6. Umowy zawarte z dostawcami energii ciepłej,
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”,
8. Normy:
 - PN - EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki Przyrządy zasilane energią elektryczną,

- PN - EN 834: 1999/Ap1: 2004. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną,
9. Umowy rozliczeniowe zawarte z firmą rozliczającą.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń wspólnych usytuowanych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” (dalej zwana Spółdzielnią), a wyposażonych w instalację:
 - centralnego ogrzewania (dalej również zwane c.o),
 - centralnej ciepłej wody (dalej również zwane c.c.w).
2. Za lokal opomiarowany, uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane zostały urządzenia pomiarowe (liczniki ciepła, podzielniki kosztów) rejestrujące zużycie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, a dla c.c.w. lokale wyposażone w wodomierze ciepłej wody.
3. Za użytkownika lokalu, do którego stosuje się postanowienia niniejszego regulaminu, uważa się każdą osobę prawną lub fizyczną zajmującą lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

§ 3

Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników w instalacje c.o a w szczególności:

- a) demontaż grzejników,
- b) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
- c) zmiana nastawy wstępnej zaworu,
- d) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.

Powyższe (za wyjątkiem punktu d) nie dotyczy użytkowników lokali opomiarowanych licznikami ciepła.

§ 4

1. Koszt energii cieplnej do celów grzewczych rozliczany jest wg. kosztów poniesionych w węźle cieplnym, z którego zaopatrywany jest dany lokal. Rozliczenia kosztów dokonywane są szacunkowo według systemu zaliczkowego, a następnie rozliczane w oparciu o faktyczne koszty w przyjętych okresach rozliczeniowych
2. Koszt centralnego ogrzewania dla poszczególnych grup rozliczeniowych obliczany jest wg wzorów:

koszt centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych (K_{lm}):

$$K_{lm} = K_c - K_{lu}$$

gdzie:

K_c - całkowity koszt ciepła, dostarczanego do węzła cieplnego na cele centralnego ogrzewania,

K_{lu} - koszt centralnego ogrzewania lokali użytkowych, obliczany wg. wzoru

koszt centralnego ogrzewania lokali użytkowych (K_{lu}):

$$K_{lu} = (K_s \times 1,2) \times P_{lu}$$

gdzie:

K_s – średniomiesięczny koszt ogrzewania lokali mieszkalnych przez dany węzeł cieplny za ostatni okres rozliczeniowy (określony w §14 p.2),

P_{lu} - powierzchnia lokalu użytkowego.

3. Sposób indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych nieruchomości i lokali ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę zapisy niniejszego Regulaminu oraz możliwości techniczne, ekonomiczne i rozliczeniowe, stosując rozliczenie w oparciu o:
 - a) podzielniki kosztów c.o., albo
 - b) indywidualne liczniki ciepła, albo
 - c) ryczałt ogólny.

§ 5

1. Obsługi systemu indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej w oparciu o podzielniki kosztów w zakresie centralnego ogrzewania dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, zaś dla indywidualnych liczników ciepła oraz wodomierzy ciepłej wody użytkowej bezpośrednio Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia sprawuje nadzór i kontrolę nad prawidłowością rozliczeń.
3. Koszty obsługi systemu indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynkach będących w systemie rozliczeniowym. Koszt usługi rozliczeniowej stanowi odrębną pozycję na druku rozliczeniowym nie stanowiącą bezpośrednio kosztu zakupu ciepła.

§ 6

Użytkownik lokalu zgodnie z art. 45a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników kosztów, ciepłomierzy i wodomierzy c.c.w. oraz dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego, o ile taki okaże się ze względów technicznych konieczny.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPŁEJ NA POTRZEBY CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (CCW)

§ 7

1. Indywidualne rozliczenie przez Spółdzielnię kosztów energii ciepłej zużytej na podgrzanie wody dokonuje się wyłącznie dla lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody systemowej (tj. dostarczanej z systemu centralnego)
2. Rozliczenie, o którym mowa w pkt 1 powyżej dokonuje się w oparciu o opłatę stałą będącą sumą kosztów stałych podzieloną na ilość lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody systemowej, oraz w oparciu o opłatę zmienną wykorzystującą wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, poprzez pomnożenie wskazania wodomierza indywidualnego przez ustaloną jednostkową wysokość opłaty zmiennej dla 1m³ ciepłej wody.

§ 8

1. Łączne koszty energii ciepłej na potrzeby c.c.w. wynikają z faktur dostawcy ciepła - są płatne co miesiąc cały rok i dzielą się na:
 - a) Koszty stałe, które obejmują :
 - opłatę za moc zamówioną,

- opłatę za usługi przesyłowe.
- b) Koszty zmienne, które obejmują :
- opłatę za pobrane ciepło,
 - opłatę zmienną za usługę przesyłową pobranego ciepła.
2. Dla lokali korzystających z c.c.w. z tego samego miejsca dostarczania ciepła ustala się jednakową opłatę stałą i jednakową jednostkową wysokość opłaty zmiennej dla 1m³ ciepłej wody.
 3. Jednostkową wysokość opłaty zmiennej dla 1m³ ciepłej wody oblicza się jako iloraz kosztów zmiennych energii cieplnej, o których mowa w pkt 1 powyżej i całkowitego zużycia wody ciepłej w danym budynku lub grupie budynków wynikającego z odczytów indywidualnych wodomierzy w lokalach.
 4. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewu wody wnoszonych przez użytkowników lokali wyposażonych w instalację c.c.w. ustala się:
 - dla opłaty stałej na podstawie wysokości kosztów stałych wykazanych na ostatniej fakturze uwzględnianej w rozliczeniu z użytkownikami lokali wyposażonych w instalację c.c.w.
 - dla opłaty zmiennej na podstawie jednostkowej wysokości opłaty zmiennej ustalonej dla 1m³ ciepłej wody uwzględnianej w rozliczeniu z użytkownikami lokali wyposażonych w instalację c.c.w. powiększony o współczynnik 1,05.
 5. Rozliczenie kosztów podgrzewu wody oraz ustalanie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewu wody dokonywane jest wraz z rozliczeniem wody i nie uwzględnia kosztów poboru wody wykorzystywanej na ten cel, które to koszty ujmowane są w rozliczeniu wody zimnej.
 6. W sprawach dotyczących rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby c.c.w., nieuregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie zapisy Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zasobach SM Energetyk. Dotyczy to m.in. odczytów, montażu, legalizacji wodomierzy indywidualnych, ingerencji w instalację cwu i wodomierz indywidualny, kosztów ponoszonych przez użytkownika w zakresie użytkowania wodomierza indywidualnego, opłaty zaliczkowej za wodę itp.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA (CO)

A. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 9

1. Rozliczeniu pomiędzy użytkownikami lokali zasilanych z danego węzła cieplnego podlegają łączne koszty związane z dostawą ciepła do ogrzewania, poniesione przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty te składają się:
 - a) **koszty stałe** (ponoszone przez 12 m-cy roku), wskazane na fakturze dostawcy, ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy ciepła, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki obejmujące :
 - opłatę za moc zamówioną ,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - opłatę abonamentową, oraz
 - w części obiektów opłatę za energię elektryczną dostarczaną do węzłów cieplnych, koszt zakupu i dostawy węgla/ekogroszku, jak i obsługę węzła w przypadku ponoszenia jej kosztów przez Spółdzielnię,
 - b) **koszty zmienne** (ponoszone w sezonie grzewczym), wynikające ze wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego w danym węźle cieplnym i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy ciepła, obejmujące:
 - opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym ciepło,
 - opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 - opłatę za nośnik ciepła, zużyty do uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w instalacji.
2. Do kosztów podlegających rozliczeniu zalicza się również koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz koszty, o których mowa w § 5 pkt 3 powyżej.
3. W ramach kosztów, o których mowa w pkt 1b powyżej, część kosztów traktuje się jako **koszty wspólne**. Koszty wspólne powstają między innymi z uwagi na brak przegród cieplnych pomiędzy lokalami, potrzebę rozliczenia kosztów jakie generują nieopomiarowane łazienki, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz system przewodów rozdzielczych instalacji cieplnej (piony i gałazki

grzewcze). Koszty wspólne ogrzewania stanowią koszt ciepła potrzebnego do utrzymania minimalnej temperatury w lokalach tj. minimalny koszt zmienny zakupu ciepła niezbędnego do ogrzewania lokali.

4. Koszty wspólne, w przypadku obiektów rozliczanych za pomocą podzielników kosztów ustala się jako stałą część kosztów zmiennych, o których mowa w pkt 1. b powyżej, w następujący sposób:
 - w budynkach z opomiarowanymi łazienkami koszty – wspólne stanowią każdorazowo 10 % kosztów zmiennych, wykazanych na fakturze dostawcy ciepła opisanych w pkt. 1b.
 - w budynkach z nieopomiarowanymi łazienkami koszty – wspólne stanowią każdorazowo 20 % kosztów zmiennych, wykazanych na fakturze dostawcy ciepła opisanych w pkt. 1b.
5. Koszty wspólne, w przypadku obiektów rozliczanych za pomocą indywidualnych liczników ciepła stanowią różnicę wskazań budynkowego licznika ciepła i sumy wskazań liczników indywidualnych.

§ 10

W zależności od zastosowanej metody rozliczenia, koszty c.o., o których mowa w § 9 rozlicza się w sposób następujący:

1. Budynki rozliczane za pomocą podzielników kosztów c.o.

- 1.1 Rozliczenie kosztów c.o. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów dokonuje się, po danym sezonie grzewczym, z podziałem na:
 - a) koszty rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali,
 - b) koszty rozliczane według wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach.
- 1.2. Według powierzchni użytkowej lokali, rozlicza się koszty stałe opisane w § 9 pkt.1a oraz koszty wspólne, opisane w § 9 pkt.3 i 4
- 1.3. Pozostałą po odjęciu kosztów wspólnych, część kosztów zmiennych rozlicza się według wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach.
- 1.4. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokali zasilanych z danego węzła cieplnego określany jest jako iloczyn powierzchni lokalu, wartości jednostki obliczeniowej i maksymalnej ilości faktycznie zużytych jednostek obliczeniowych (po zastosowaniu współczynników korekcyjnych) na 1 m² powierzchni wykazany w lokalach zasilanych z tego węzła cieplnego.

2. Budynki rozliczane za pomocą indywidualnych liczników ciepła

2.1. Rozliczenie kosztów c.o. lokali wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła, dokonuje się, po danym sezonie grzewczym z podziałem na:

- a) koszty rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali,
- b) koszty rozliczane według wskazań liczników ciepła.

2.2 Według powierzchni użytkowej lokali, rozlicza się koszty stałe opisane § 9 pkt.1a oraz koszty wspólne opisane w § 9 pkt.5.

2.3. Koszty zmienne opisane w § 9 pkt. 1b, po pomniejszeniu ich o koszty wspólne opisane w § 9 pkt. 5, stanowią podstawę do rozliczenia użytkowników opomiarowanych lokali według iloczynu wskazań indywidualnego licznika ciepła i uśrednionej ceny 1 GJ.

3. Budynki mieszkalne nie rozliczane za pomocą podzielników kosztów c.o. ani indywidualnych liczników ciepła – tzw. ryczałt ogólny.

3.1. Lokale usytuowane w budynkach mieszkalnych nie rozliczanych za pomocą podzielników kosztów c.o. , ani indywidualnych liczników ciepła rozliczane będą poprzez podział łącznych kosztów związanych z dostawą ciepła do ogrzewania, w danym okresie rozliczeniowym, przez łączną powierzchnię użytkową ogrzewanych lokali. Otrzymany koszt jednostkowy c.o. na m² zostanie następnie pomnożony przez powierzchnię użytkową każdego z lokali i stanowić będzie koszt c.o. danego lokalu do rozliczenia.

B. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 11

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania, obowiązany jest wносить zaliczki miesięcznie na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła oraz pozostałych kosztów związanych z ciepłem o których mowa w § 9.
2. Zaliczka miesięczna o której mowa w ustępie 1 ustalona jest w wysokości odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom ogrzewania danego lokalu za ostatni okres rozliczeniowy, powiększony współczynnikiem 1,05.
3. W przypadku zmiany warunków dostawy ciepła, lub wystąpienia innych nieprzewidzianych okoliczności możliwa jest zmiana wcześniej ustalonego współczynnika. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
4. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach (w tym na pisemny wniosek użytkownika) zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

5. Dla lokali dopiero włączających się do systemu indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła, zaliczki w pierwszym okresie rozliczeniowym ustala się w odniesieniu do średnio miesięcznego kosztu ciepła w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu.
6. W systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze dla lokali mieszkalnych, z racji różnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku. Do określenia współczynnika uwzględniającego położenie lokalu w obrębie budynku stosuje się tabele współczynników opracowane przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie.

C. SYSTEM ODCZYTÓW

§ 12

1. Rozliczenia energii cieplnej dokonuje się jeden raz w roku, po zakończeniu okresu pomiarowego.
2. Terminy odczytu w obrębie poszczególnych węzłów cieplnych wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd w uzgodnieniu z firmą wykonującą usługę.

§ 13

1. Odczyty lokali opomiarowanych wykonuje się w sposób następujący :
 - a) **Lokale wyposażone w podzielniki elektroniczne - odczytywane drogą radiową :**
 - odczyty podzielników kosztów wykonywane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Każdy podzielnik kosztów ogrzewania z nadajnikiem impulsów radiowych posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego,
 - jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym przez Firmę terminie.
 - użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu według cennika usług Firmy rozliczeniowej,

- odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od daty pierwszego odczytu podanego w zawiadomieniu.

b) Lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła:

- odczyty liczników ciepła wykonywane są zdalnie lub (w przypadku, gdy nie posiadają możliwości odczytu zdalnego) odczytywane są przez pracownika Spółdzielni bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia.

D. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 14

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy ustalany jest odrębnie dla każdego obiektu i obejmuje on okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych. Okresy rozliczeniowe dla poszczególnych budynków określone są w załączniku do Regulaminu.
3. Użytkownicy lokalu otrzymują pisemne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów użytkownik lokalu może składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą rozpatrywane. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w ciągu 2 miesięcy.
5. Złożenie przez użytkownika lokalu reklamacji nie zwalnia go z uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
6. Nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w ustalonych wcześniej terminach, bez względu na przyczynę, może stanowić podstawę do odmowy uznania złożonej przez użytkownika reklamacji.

§ 15

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczona jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
2. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę razem z najbliższą zapłatą należności za utrzymanie lokalu lub w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
3. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek lokatora Zarząd Spółdzielni może niedopłatę za c.o. rozłożyć na kilka miesięcznych rat.

§ 16

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. lub c.c.w. wewnątrz lokalu, uszkodzeniu indywidualnego licznika ciepła, podzielnika kosztów albo wodomierza pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę, wynikłą z braku powiadomienia lub opóźnienia w powiadomieniu.
2. Użytkownik lokalu odpowiada za uszkodzenia, o których mowa w pkt 1., wynikające z przyczyn leżących po jego stronie. Uszkodzenia o których mowa w ust.1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usunie nieodpłatnie.
3. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje komisję.

E. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

§ 17

1. W przypadku, kiedy podzielniki kosztów/indywidualne liczniki ciepła ulegną awarii z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika lokalu, uniemożliwiającej poprawny odczyt wskazań stosuje się rozliczenie zastępcze:
 - w przypadku awarii pojedynczego podzielnika, do odczytu przyjęta zostanie wartość stanowiąca średnią wskazań tego podzielnika z okresu ostatnich trzech lat,
 - w przypadku awarii większej ilości podzielników – przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy przypadające na ten lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - w przypadku awarii indywidualnego licznika ciepła – przyjęty zostanie koszt średniego zużycia ciepła na m² powierzchni użytkowej lokali występujący w obrębie lokali objętych danym układem pomiarowo - rozliczeniowym.
2. W przypadku, kiedy podzielniki kosztów/indywidualne liczniki ciepła ulegną uszkodzeniu z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, uniemożliwiającej poprawny odczyt wskazań stosuje się rozliczenie zastępcze:
 - w przypadku uszkodzenia pojedynczego podzielnika, do odczytu przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła na m² powierzchni użytkowej lokali występujących w obrębie lokali objętych danym układem pomiarowo - rozliczeniowym lub wartość stanowiąca średnią wskazań tego podzielnika z okresu ostatnich trzech lat powiększone o 10%.

- w przypadku uszkodzenia większej ilości podzielników – przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali występujących w obrębie lokali objętych danym układem pomiarowo - rozliczeniowym lub przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy przypadające na ten lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 10%,
- w przypadku awarii indywidualnego licznika ciepła – przyjęty zostanie koszt średniego zużycia ciepła na m² powierzchni użytkowej lokali występujący w obrębie lokali objętych danym układem pomiarowo – rozliczeniowym lub średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy przypadające na ten lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 10%.

W w/w przypadkach do rozliczenia zastępczego wybiera się wariant wyższego obciążenia użytkownika lokalu, który przyczynił się do uszkodzenia urządzenia pomiarowego.

§ 18

1. W lokalach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów, w przypadku, kiedy użytkownicy lokali posiadają zgodę Spółdzielni na demontaż grzejnika, przy rozliczeniu kosztów ogrzewania lokalu, wykazaną w odczycie dotyczącym całego lokalu ilość obliczeniowych jednostek zużycia (skorygowanych o współczynniki LAF i UF) zwiększa się o 15 % za każdy zlikwidowany w lokalu grzejnik. W przypadku braku zgody Spółdzielni na demontaż grzejnika zwiększenie następuje odpowiednio o 30 %.
2. W lokalach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów, w przypadku kiedy użytkownicy lokali posiadają zgodę Spółdzielni na montaż grzejnika niestandardowego, który nie daje możliwości zabudowy podzielnika kosztu, przy rozliczeniu kosztów ogrzewania lokalu, wykazaną w odczycie dotyczącym całego lokalu ilość obliczeniowych jednostek zużycia (skorygowanych o współczynniki LAF i UF) zwiększa się o 25 % za każdy zamontowany grzejnik niestandardowy. W przypadku braku zgody Spółdzielni na montaż grzejnika niestandardowego zwiększenie następuje odpowiednio o 50 %
3. Powyższe sposoby rozliczenia obowiązują do początku okresu rozliczeniowego następującego po powiadomieniu Spółdzielni o ponownej zabudowie grzejnika o parametrach sprzed jego wymiany, lub innego grzejnika zaakceptowanego przez Spółdzielnię.

§ 19

1. W lokalach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów, nie jest dopuszczalne zdemontowanie wszystkich grzejników w danym lokalu lub wymiana wszystkich grzejników na niestandardowe nie dające możliwości zabudowy podzielnika kosztu. W przypadku naruszenia tego zakazu koszty

ogrzewania rozliczane będą według maksymalnego zużycia w nieruchomości na m², powiększonego o 50 %.

2. Za grzejnik w rozumieniu niniejszego Regulaminu rozumie się jakiegokolwiek urządzenia służące do przekazywania ciepła z pionu grzewczego do lokalu.

§ 20

W przypadku braku możliwości rozliczenia, w konkretnym przypadku, kosztów c.o. w jakikolwiek przewidziany niniejszym regulaminem sposób, tryb rozliczenia kosztów c.o. ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym jeżeli niemożliwość rozliczenia następuje z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, koszty ogrzewania rozliczane będą według maksymalnego zużycia w nieruchomości na m², powiększonego o 100 %.

§ 21

1. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu podzielników ciepła/liczników indywidualnych, po uzgodnieniu ze Spółdzielnią terminu dokonania takiego odczytu.
2. W przypadku braku dokonania międzyodczytu (brak pisemnego zgłoszenia zainteresowanych stron) zobowiązanie wynikające z rocznego rozliczenia kosztów ciepła obciąża użytkownika zajmującego lokal w chwili dokonania tego rozliczenia, zgodnie z § 13 ust. 1

F. USŁUGI SERWISOWE

§ 22

1. Indywidualnych użytkowników obciążają koszty:
 - wymiany podzielnika w przypadku jego uszkodzenia z przyczyn leżących po stronie użytkownika,
 - przewieszenia podzielnika oraz inwentaryzacji grzejnika w przypadku wymiany grzejników wykonanej przez użytkownika (nadania nowego przelicznika UF)
 - dokonania międzyodczytu, o którym mowa w § 21 ,
 - nieuzasadnionego wezwania serwisanta.
2. Koszt usługi serwisowej pobierany jest przy najbliższym rozliczeniu kosztów ciepła i stanowi odrębną pozycję w druku rozliczeniowym.

G. KARY REGULAMINOWE

§ 23

1. Użytkownik lokalu może zostać obciążony następującymi karami regulaminowymi:
 - a) samowolna likwidacja grzejnika c.o, zabudowa dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego - 1 000 złotych/sztuka,
 - b) samowolne zastąpienie grzejników w mieszkaniu funkcjonujących nowymi grzejnikami - 600 złotych/sztuka,
 - c) samowolny demontaż podzielnika, uszkodzenie pokrywy (plomby), zmiana miejsca usytuowania – 400 złotych/ sztuka.
 - d) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.
 - od 01 czerwca do 31 sierpnia - 400 złotych,
 - od 01 września do 31 maja - 800 złotych,
2. Obciążenie karą jest niezależne od faktycznych przyczyn podjęcia działań zagrożonych karą i należy do decyzji Zarządu Spółdzielni. Jeżeli kara pieniężna nie pokryje szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów naprawienia szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w ust.1 zasilą konto bieżącego utrzymania nieruchomości.

V. POSTANOWINIA KOŃCOWE

§ 24

1. Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 864/12/25 z dnia 20.05.2025 i wchodzi w życie: z dniem podjęcia Uchwały zastępując dotychczas obowiązujący Regulamin z dnia 03.12.2024.
2. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest załącznik - wykaz okresów rozliczeniowych stosowanych dla poszczególnych budynków. Zmiana okresu rozliczeniowego jest możliwa za pisemnym powiadomieniem wszystkich użytkowników danego budynku i nie wymaga zmiany Regulaminu

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

Załącznik nr. 1

WYKAZ OKRESÓW ROZLICZENIOWYCH C.O. w SM ENERGETYK

<i>lp</i>	<i>Lokalizacja nieruchomości</i>	<i>Okres rozliczeniowy</i>
1	Gliwice Karolinki 49-55	od 01 lutego do 31 stycznia
2	Pszczyna Broniewskiego 4	
3	Chorzów Dąbrowskiego 31-33-35	od 01 maja do 30 kwietnia
4	Gliwice Daszyńskiego 73 Mickiewicza 56	od 01 września do 31 sierpnia
6	Gliwice Daszyńskiego 69-71	od 01 października do 30 września
7	Gliwice Myśliwska 2 a-d	
8	Gliwice ONZ 1-3-5	
9	Gliwice PCK 2-4	
10	Gliwice PCK 8-10-12	
11	Katowice Złota 41-43-45	
12	Rybnik Sławików 12 a-b	
13	Zabrze Mikulczycka 94	
14	Zabrze F. Płaskowickiej 10	od 1 listopada do 31 października