REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SM „POLNE" W LUBINIE.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (t.j. Dz. U. Z 2024 r. poz. 593 z późn.zm.).
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (t.j. Dz.U. Z 2024 r. poz. 558 z późn.zm.).
3. Statut SM „Polne" w Lubinie.
4. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (t.j. Dz.U. z 2026 poz. 43).
5. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 868).
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 07.12.2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. z 1999, Nr 74 poz. 836 z późn.zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12.04.2002 r. (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn.zm.).
9. Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964 r (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn.zm.).
10. Umowa na sprzedaż ciepła.
11. Umowa ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, dotycząca indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 2

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.), podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) oraz pobierania opłat od użytkowników lokali.

§ 3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNE" w Lubinie.
2. **Lokal** - lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy (usługowy).
3. **Lokal opomiarowany** - lokal znajdujący się w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania, który jest wyposażony w elektroniczne podzielniki kosztów z funkcją zdalnego odczytu i rozliczany przy zastosowaniu wskazań tych podzielników.
4. **Lokal nieopomiarowany** - lokal znajdujący się w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania, który nie jest wyposażony w podzielniki kosztów z funkcją zdalnego odczytu lub nie rozliczany na podstawie wskazań tych urządzeń, gdyż użytkownik odmówił montażu lub wymiany podzielników albo uszkodził podzielniki uniemożliwiając dokonanie odczytu.
5. **Użytkownik lokalu**:
   a) Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
   b) Właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni,
   c) Najemca lokalu
   d) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
6. **Dostawca** - dostawca energii cieplnej, z którym Spółdzielnia zawarła umowę.
7. **Węzeł rozliczeniowy** zwany dalej węzłem obejmuje budynek (część budynku lub budynki) wraz z wewnętrzną instalacją dostarczającą ciepło, w którym zainstalowana jest aparatura kontrolno-pomiarowa (ciepłomierz) umożliwiająca określenie kosztów dostawy tej energii.

Jednocześnie jest to jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, jego części lub budynkach, w którym zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację.

8. **Ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe, posiadające legalizację mierzące ilość ciepła dostarczonego do danego węzła rozliczeniowego w jednostkach GJ.
9. **Centralne ogrzewanie (c.o.)** - system służący do rozprowadzania czynnika grzewczego z węzła do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w poszczególnych lokalach w tym węźle.
10. **Ciepła woda użytkowa (c.w.u.)** – podgrzana woda pitna przeznaczona do celów sanitarnych (mycie, kąpiel, zmywanie) dostarczana do punktów poboru wody.
11. **Ciepło** – ilość energii wewnętrznej przekazywanej na potrzeby c.o. i c.w.u.,
12. **Grzejnik** – urządzenie wchodzące w skład instalacji centralnego ogrzewania, przekazujące ciepło.
13. **Podzielnik kosztów c.o.** - zamontowane na grzejniku urządzenie elektroniczne, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN -EN 834, służące do rejestrowania umownych jednostek oddawanego ciepła przez grzejnik w celu podziału kosztów zmiennych c.o. na poszczególne lokale. Podzielnik kosztów nie jest w rozumieniu przepisów metrologicznych przyrządem pomiarowym.
14. **Nośnik ciepła** - czynnik grzewczy (woda) służący do przekazywania ciepła z węzła do grzejników.
15. **Firma rozliczeniowa** – firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na montaż podzielników oraz rozliczenie ciepła.
16. **Taryfa ciepła** – ceny i stawki opłat za ciepło określone w Ustawie Prawo Energetyczne oraz w umowie zawartej z dostawcą ciepła.
17. **Pustostan** – lokal nieużytkowany z nieuregulowanym tytułem prawnym.

§ 4

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Użytkownicy lokali pokrywają w całości koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty ogrzewania pustostanów obciążają koszty eksploatacyjne Spółdzielni.

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła do węzłów rozliczeniowych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostawy energii cieplnej, na podstawie faktur wystawionych zgodnie z warunkami umowy ze Spółdzielnią i wskazaniami ciepłomierzy w węzłach cieplnych. Koszty te obejmują koszty stałe i zmienne.
   a) koszty stałe to suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii, które obejmują :
   - opłaty za moc zamówioną,
   - opłaty za usługi przesyłowe,
   - opłaty abonamentowe,
   - opłaty za nośnik ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
   - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
   - inne w świetle ustawy Prawo Energetyczne,

   b) koszty zmienne to koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku, które obejmują :
   - opłatę za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym)
   - opłatę za przesył ciepła jw.
2. Do kosztów ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi w Spółdzielni.
2. Koszty stałe ewidencjonowane są na poszczególne węzły proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tym węźle, z podziałem na koszty stałe c.o. i koszty stałe c.w.u.
3. Koszty zmienne ewidencjonowane są na poszczególne węzły, z podziałem na koszty zmienne c.o. i koszty zmienne c.w.u. zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych i rejestrujących.

§ 8

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową tego lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Jest to zarazem powierzchnia, do której odnoszą się odpowiednio inne rodzaje opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 9

Spółdzielnia przyjmuje dwa systemy rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

1. **Indywidualny system rozliczania kosztów c.o.,** w którym lokale znajdujące się w danym węźle rozliczeniowym wyposażone są w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i rejestrujące, do których zalicza się:
   a) grzejnikowe termostatyczne zawory regulacyjne,
   b) nagrzejnikowe podzielniki kosztów c.o., z funkcją zdalnego odczytu
   i rozliczane są na podstawie wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów.
2. **Proporcjonalny system rozliczania kosztów c.o.**, w którym lokale znajdujące się w danym węźle rozliczeniowym nie posiadają nagrzejnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i rozliczane są proporcjonalne do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Oba systemy rozliczania kosztów c.o. są od siebie niezależne. W jednym węźle może funkcjonować tylko jeden system rozliczania kosztów c.o.
4. System rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania może zostać zmieniony wyłącznie poprzez przejście z proporcjonalnego na indywidualny system rozliczania kosztów na zasadach określonych § 22 regulaminu.

§ 10

1. Okres rozliczeniowy jest to umowny przedział czasu przyjęty do rozliczania kosztów ciepła.
2. Długość okresu rozliczeniowego dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy.
3. Spółdzielnia wprowadza jeden okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania od 01 lipca do 30 czerwca obowiązujący dla wszystkich węzłów bez względu na system rozliczania do jakiego należą.
4. Węzły rozliczane w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania, w celu ujednolicenia okresu rozliczeniowego, o którym mowa w pkt. 3 zostaną rozliczone następująco:
   - za okres rozliczeniowy od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r., oraz
   - za okres rozliczeniowy od 01.01.2027 r. do 30.06.2027 r.

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdego węzła rozliczeniowego.
2. Koszt c.o. dla danego węzła rozliczeniowego stanowi ogólny koszt dostawy ciepła do danego węzła, pomniejszony o koszt podgrzania wody.
3. Koszt c.o. rozliczany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład węzła rozliczeniowego.

II. Indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 12

1. Indywidualny system rozliczania kosztów c.o. dotyczy węzłów, w których lokale są opomiarowane przy zastosowaniu podzielników kosztów pełniących funkcję urządzeń rejestrujących z funkcją zdalnego odczytu.
2. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych węzłów.
3. Rozliczenie w indywidualnym systemie rozliczenia kosztów c.o. wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy. Umowę i cennik zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 13

Koszty centralnego ogrzewania dla danego węzła, zgodnie z § 6 składają się z dwóch elementów:

1. Kosztów stałych, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Kosztów zmiennych, które są rozliczane w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i rejestrujących i wykazane w rozliczeniu końcowym po zamknięciu okresu rozliczeniowego.

§ 14

1. **Koszty zmienne** ponoszone na centralne ogrzewanie rozdziela się na **koszty wspólne i indywidualne**.
2. **Koszty wspólne** są kosztami zużycia ciepła w pomieszczeniach, w których nie zamontowano urządzeń rejestrujących zużycie ciepła tj.: łazienki, toalety, przedpokoje oraz pomieszczeniach wspólnego użytku tj. korytarze, klatki schodowe, suszarnie, pomieszczenia techniczne i inne. Koszty wspólne liczone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Spółdzielnia odstępuję od montażu podzielników kosztów c.o. w łazienkach z powodu różnic w sposobie ich ogrzewania (piony grzejne, grzejniki tradycyjne, grzejniki łazienkowe) i zbliżoną powierzchnię.
4. **Koszty indywidualne** są kosztami zużycia ciepła w danym lokalu ustalonymi wg wskazań podzielników kosztów.

§ 15

1. Spółdzielnia przyjmuje podział kosztów dla wszystkich budynków w proporcji 43% koszty wspólne i 57% koszty indywidualne
2. Procentowy podział kosztów na wspólne i indywidualne określa się na podstawie stosunku powierzchni użytkowej części wspólnych do powierzchni użytkowej lokali zgodnie z załącznikiem nr 1 do regulaminu.

§ 16

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki w zł/1m^2 powierzchni lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów C.O.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, płatne są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych dla lokali mieszkalnych płatne są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
4. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych dla lokali użytkowych płatne są przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, od października do marca, co skutkuje dwukrotnym zwiększeniem ich wymiaru w tym okresie .
5. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i prognozowany koszt ciepła wynikający z wcześniejszych rozliczeń, taryfy dla ciepła. Zaliczki ustala firma rozliczeniowa lub Spółdzielnia.
6. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. W przypadku wystąpienia warunków lub okoliczności znacznie odbiegających od tych przyjętych przy ich planowaniu spółdzielnia może skorygować wysokość zaliczek.
7. Wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 5 może zostać zmieniona na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
8. W przypadku zmian użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia końcowego dokonuje się na użytkownika zamieszkującego na koniec okresu rozliczeniowego. Nadpłaty lub niedopłaty wynikające z rozliczenia rocznego lokalu, poprzedni i obecny użytkownik uzgadniają między sobą.

§ 17

1. Odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu dokonuje firma rozliczeniowa raz w roku, tj. na koniec okresu rozliczeniowego. Odczyty dokonywane są drogą radiową.
2. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania mogą być również dokonywane w trakcie okresu rozliczeniowego, doraźnie, w celu analizy i kontroli zużycia energii cieplnej.
3. W przypadku niemożliwości dokonania odczytu radiowego w lokalu, firma rozliczeniowa przeprowadzi odczyt wzrokowy bezpośrednio w lokalu użytkownika.
4. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator firmy rozliczeniowej oraz upoważnienie do prowadzenia w/w czynności, wydane przez Spółdzielnię.
5. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal oraz zapewnić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rejestrujących, zamontowanych na grzejnikach. O konieczności przeprowadzenia odczytu wzrokowego użytkownika lokalu zawiadamia się wyznaczając mu co najmniej dwa terminy odczytu, w których odczyt ten jest bezpłatny.
6. Za odczyt wykonany w trzecim terminie użytkownikowi lokalu zostanie naliczona opłata zgodnie z umową z firmą rozliczeniową.

7. Jeżeli przyczyna niemożliwości dokonania odczytu leży po wyłącznej stronie użytkownika, który uszkodził, zdemontował moduły radiowe, podzielniki lub w inny sposób wpłynął na ich funkcjonowanie, odczyt wzrokowy podlega wówczas dodatkowej opłacie jaka wynika zgodnie z umową z firmą rozliczeniową.
8. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu wzrokowego do rozliczenia kosztów c.o. w wyznaczonych terminach, lokal ten zostanie rozliczony jako nieopomiarowany zgodnie z pkt. 10 regulaminu.
9. W przypadku nie udostępnienia lokalu do montażu podzielników kosztów lub ich wymiany, lokat ten zostanie rozliczony jako nieopomiarowany zgodnie z pkt. 10 regulaminu.
10. Od użytkowników lokali, o których mowa w pkt. 8 i 9 dochodzi się odszkodowania. Odszkodowanie to jest opłatą ryczałtową obliczoną na podstawie kosztów zmiennych lokalu o maksymalnym zużyciu w danym węźle rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m2 i następnie odniesiona do powierzchni lokalu nieopomiarowanego.
11. Dla każdego lokalu w każdym sezonie rozliczeniowym zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, oparty o maksymalne i minimalne zużycie, zgodnie z zapisami §8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r.
    a) **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku, gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla danego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyliczonego dla niego maksymalnego zużycia,
    b) **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali wylicza się jako wartość zużycia ciepła konieczną do utrzymania w lokalu temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w przepisach. W przypadku, gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.
12. Kwota odszkodowania obliczona zgodnie z pkt 10 zawarta będzie w końcowym rozliczeniu indywidualnym.
13. W przypadku gdy w lokalu o co najmniej dwóch podzielnikach uszkodzeniu lub awarii uległ jeden podzielnik, za który użytkownik lokalu nie ponosi winy, koszt zużycie ciepła zostanie rozliczony jak dla lokali opomiarowanych, gdzie odczytano wszystkie podzielniki, przypisując uszkodzonemu podzielnikowi ostatni odczyt z rozliczanego lub poprzedniego okresu, doszacowanego o jego brakującą część, albo w przypadku braku takowych, średni odczyt z pionu.
14. W przypadku montażu podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego (przystąpienie do indywidualnego systemu rozliczenia kosztów c.o.), rozliczenie nastąpi:
    - do momentu opomiarowania, jednostki zużycia zostaną doszacowane wg tabeli stopniodni,
    - od momentu opomiarowania - wg wskazań podzielników kosztów.
15. Przystąpienie do indywidualnego systemu rozliczania kosztów c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego może być przeprowadzone najpóźniej do 31 grudnia.
16. Koszty zakupu, montażu podzielników kosztów oraz koszty ich eksploatacji i utrzymywania w sprawności technicznej i użytkowej, obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowaną firmę, pokrywają użytkownicy lokali, za wyjątkiem zdarzeń objętych gwarancją.
17. Użytkownik lokalu ponosi koszty przewieszenia podzielnika i inwentaryzacji nowego grzejnika w przypadku wymiany grzejnika na inny lub zmiany ilości żeber w grzejniku. Korekta mocy cieplnej pojedynczego punktu grzewczego w lokalu obowiązuje od dnia stwierdzenia zmiany mocy cieplnej w formie protokołu.
18. W przypadku konieczności uzupełnienia podzielników w trakcie 10-cio letniego okresu abonamentowego, po przystąpieniu do indywidualnego systemu rozliczania kosztów c.o., użytkownik lokalu zostanie obciążony jednorazową opłatą uzupełniającą. Zostanie ona obliczona w sposób następujący: liczba okresów dla których usługa nie była wykonywana na podstawie w/w urządzeń pomnożona przez ilość nowo zamontowanych urządzeń i pomnożona przez 50% ceny jednostkowej za rozliczenie obowiązujące w danym sezonie rozliczeniowym.
19. Użytkownik lokalu zaprzestający rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników elektronicznych, spłacanych w systemie abonamentowym, w trakcie trwania 10 - letniej umowy, zostaje obciążony opłatą. Wysokość tej opłaty ustala się jako iloczyn stawki

określonej w umowie z firmą rozliczeniową, okresów rozliczeniowych pozostałych do zakończenia 10 letniej umowy i ilości podzielników w tym lokalu. W kolejnych okresach rozliczeniowych użytkownik tego lokalu zostanie rozliczony jako nieopomiarowany zgodnie z pkt 10.

20. Użytkownik ma obowiązek :
    - udostępnić lokal firmie rozliczeniowej w celu dokonania montażu, odczytania wskazań podzielników kosztów, sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji, kontroli stanu podzielników,
    - niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielników, plomb lub zaworów termostatycznych,
    - zapewnić bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych,
    - zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów.
21. W przypadku uszkodzeń podzielników kosztów z winy użytkownika, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
22. Koszty wykonania rozliczenia c.o. ponoszą użytkownicy w zależności od ilości podzielników w lokalu. Koszty te będą uwzględniane w rozliczeniach indywidualnych za dany okres rozliczeniowy.
23. W szczególnych i wyjątkowych przypadkach np. gdy wystąpi awaria podzielników lub systemu informatycznego w całym węźle, uniemożliwiająca dokonanie rozliczenia przy zastosowaniem podzielników kosztów, Zarząd Spółdzielni wprowadza zamienny sposób rozliczania c.o. proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 18

1. Przy ustalaniu kosztów zmiennych obowiązują indywidualne współczynniki redukcyjne LAF, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku. Współczynniki te określane są poprzez obliczenie strat ciepła na podstawie dokumentacji technicznej i zgodnie z obowiązującymi wymogami. Oblicza się je z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
2. Współczynnika redukcyjnego LAF nie stosuje się do lokali usługowych, charakteryzujących się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne. Lokale te ponoszą 100% koszty ogrzewania.
3. W systemie rozliczania ogrzewania stosowane są także współczynniki (wskaźniki) grzejnikowe UF, zależne od rodzaju grzejnika, jego wielkości, liczby żeber (lub ilości płyt), których doboru dokonuje firma rozliczeniowa.
4. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów przez firmę rozliczeniową, Zarząd w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów dla lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w kolejnym sezonie grzewczym danego węzła rozliczeniowego.

III. Proporcjonalny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 19

1. Proporcjonalny system rozliczania kosztów c.o. dotyczy lokali położonych w węźle, w którym wszystkie lokale nie mają zamontowanych nagrzejnikowych podzielników kosztów.
1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych węzłów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Rozliczenie w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wykonuje Spółdzielnia.

§ 20

Koszty ciepła dla danego węzła, zgodnie z § 6 składają się z kosztów stałych i zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 21

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki w zł/1m^2 powierzchni lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych dla lokali mieszkalnych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.

4. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych dla lokali użytkowych płatne są przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, od października do marca skutkuje to dwukrotnym zwiększeniem ich wymiaru w tym okresie.
5. Wysokość zaliczki ustalana jest w jednakowej wysokości dla każdego lokalu w danym węźle. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła. Zaliczki ustala Spółdzielnia.
6. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.
7. W przypadku zmian użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia końcowego dokonuje się na użytkownika zamieszkującego na koniec okresu rozliczeniowego. Nadpłaty lub niedopłaty wynikające z rozliczenia rocznego lokalu, poprzedni i obecny użytkownik uzgadniają między sobą.

IV. Zasady zmiany systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 22

1. System rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania może zostać zmieniony wyłącznie poprzez przejście z proporcjonalnego na indywidualny system rozliczania kosztów c.o. Następuje to gdy:
   a) 80% użytkowników lokali danego węzła zażąda tego w formie pisemnej (oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na proporcjonalny system rozliczania kosztów c.o.) oraz zawrze umowę na indywidualny system rozliczania kosztów c.o. lub
   b) przeprowadzona analiza techniczno-ekonomiczna węzła wykaże, że spełnione są prawne warunki do zastosowania podzielników kosztów.
2. Zmiana sytemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym węźle następuje z chwilą rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

V. Wymiana elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu oraz ponownego montażu nowych po 10 - letnim okresie eksploatacji.

§ 23

1. Wymiana podzielników elektronicznych z funkcją zdalnego odczytu na nowe lub ponowny montaż nowych po 10-cio letnim okresie eksploatacji następuje obligatoryjnie, z chwilą rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego dla danego węzła.
2. Firma rozliczeniowa powiadamia użytkowników lokali o terminie wymiany podzielników poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 5-cio dniowym wyprzedzeniem.
3. Wymiana podzielników odbywa się w obecności użytkownika lokalu, który potwierdza to na elektronicznej karcie montażu.
4. Ustala się dwa terminy bezpłatnej wymiany podzielników kosztów.
5. Jeżeli w dwóch pierwszych terminach nie dokonano wymiany podzielników ustala trzeci oraz ewentualnie czwarty termin wymiany, które podlegają opłacie zgodnie z umową z firmą rozliczeniową.
6. Spółdzielnia powiadomi użytkownika lokalu o kolejnym terminie wskazanym w pkt. 5 wymiany listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub SMS-em.
7. Urząd Regulacji Energetyki może nałożyć na Spółdzielnię karę pieniężną za niedopełnienie przez użytkowników lokali obowiązku wymiany podzielników na elektroniczne.

VI. Rozliczanie kosztów ciepła na podgrzanie wody.

§ 24

1. Koszty dostawy ciepła wynikające z faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej ewidencjonowane są zgodnie z § 7 niniejszego Regulaminu.

2. Wysokość kosztów stałych c.w.u. wynika z obowiązującej taryfy dla ciepła oraz wielkości mocy zamówionej dla danego węzła cieplnego i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tym węźle.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych c.w.u. wnoszone są comiesięcznie przez użytkownika lokalu i stanowią iloczyn ustalonej zaliczki oraz powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość zaliczki ustalana jest jako iloraz kosztów wynikających z faktury otrzymanej od dostawcy energii cieplnej i powierzchni użytkowej węzła.
4. Wysokość kosztów zmiennych na potrzeby podgrzania c.w.u. w danym węźle ustala się jako iloczyn:
   - wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w danym węźle cieplnym,
   - ustalonego wskaźnika energochłonności podgrzania wody w GJ/m^3,
   - ceny GJ wynikająca z taryfy dostawcy energii cieplnej.
5. Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węźle cieplnym.
6. W przypadku braku takich urządzeń, ich awarii lub braku możliwości odczytu, ilość ciepła dla potrzeb c.w.u. i cyrkulacji ustalana jest wg wskaźnika energochłonności GJ/m^3 ustalanego na podstawie zużycia ciepła w miesiącach letnich tj. czerwiec, lipiec, sierpień roku poprzedzającego.
7. Wskaźnik energochłonności podgrzania wody w GJ/m^3 ustalony zostaje w jednakowej wielkości dla wszystkich węzłów cieplnych Spółdzielni.
8. Przyjęcie do rozliczeń wskaźnika energochłonności podgrzania wody w GJ/m^3 wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
9. Opłata zmienna za podgrzanie wody ustalana jest w oparciu o koszt podgrzania 1m^3 wody oraz ilości jej zużycia wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w lokalach.
10. Dla lokali nieposiadających urządzeń pomiarowych, ustala się opłatę zmienną w wysokości odpowiadającej iloczynowi:
    - liczby zamieszkałych osób,
    - miesięcznego zużycia ciepłej wody użytkowej w ilości 6m^3 na jedna osobę,
    - opłaty za podgrzanie 1m^3 wody.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 25

Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura nie niższa niż 16 °C.
Użytkownik zobowiązany jest do prawidłowego użytkowania lokalu w zakresie wentylacji i regulacji temperatury.

§ 26

1. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zgłoszenia niezwłocznie.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

§ 27

1. Użytkownik lokalu może złożyć reklamację rozliczenia końcowego kosztów centralnego ogrzewania w terminie do **21 dni** od daty dostarczenia rozliczenia.
2. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia nieprawidłowych jednostek zużycia oraz inne nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania niniejszego regulaminu.
3. Spółdzielnia rozpatrzy reklamację w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową w terminie do 8 tygodni.
4. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, nie krótszym niż 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
5. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostaje przekazana na bieżące należności związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, kwota nadpłaty przekraczająca wymiar jednomiesięcznych opłat za eksploatacje i utrzymanie lokalu, zostanie wypłacona w terminie **14 dni** od daty złożenia wniosku.

6. Nadpłata występująca u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zostanie przeznaczona na pokrycie tych zaległości.

§ 28

1. Bonifikaty i upusty z tytułu wstrzymania, ograniczenia dostawy ciepła lub niedotrzymania standardów jakościowych będą naliczane zgodnie z umową z dostawcą energii cieplnej i w wysokości określonej w taryfie. Kwoty bonifikat i upustów pomniejszają ogólny koszt ciepła do rozliczenia w skali roku.
2. Obniżek nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń rejestrujących i pomiarowych.

§ 29

Spółdzielnia nie rzadziej niż raz w roku dostarcza nieodpłatnie wszystkim użytkownikom lokali informacje o rozliczeniu końcowym kosztów zakupu ciepła po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Dokumenty wytworzone elektronicznie nie wymagają dla swej ważności podpisu osób upoważnionych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „POLNE" w Lubinie
Marian Błaszkiewicz

RADCA PRAWNY
mgr Maria Skowyra