

**SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA**

Os. Włókniarzy 1  
tel. 74 833 45 79, fax 74 834 06 56  
58-260 BIELAWA  
NIP 882-000-29-78

Uchwała nr 125./...31.../2021

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

z dnia 31.12.2021r.

w sprawie : uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni uchwała co następuje:

§1

Uchyła się Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie podjęty Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie nr 40/14/2021 z dnia 31.05.2021r.

§2

Uchwała się Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 roku.

ZARZĄD  
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie  
*[Signature]*

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

#### § 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne:
  - a) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo Energetyczne (tekst jednolity - Dz. U. 2021r. poz. 716 z późn.zm.).
  - b) Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane (tekst jednolity- Dz. U. 2020r. , poz. 1333 z późn.zm.).
  - c) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło ( Dz. U. 2020 , poz. 718),
  - d) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.
  - e) Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

#### § 2

1. Określenia użyte w regulaminie oznaczają:
  - a) **producent** - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie,
  - b) **dystrybutor** – Bielawska Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.,
  - c) **taryfa dla ciepła** – ceny i stawki opłat dla odbiorców ciepła zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki, a w przypadkach nie podlegających obowiązkowemu zatwierdzeniu przez Urząd Regulacji Energetyki, taryfę zatwierdza Rada Nadzorcza producenta.
  - d) **indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania** - system rozliczeń zatwierdzony do stosowania na terenie Polski i przyjęty w umowie pomiędzy producentem a jednostką rozliczeniową, zakładający podział kosztów przy uwzględnieniu wskazań podzielników kosztów ciepła,
  - e) **współczynnik redukcyjny** – współczynnik zależny od wielkości strat cieplnych w danym mieszkaniu,
  - f) **powierzchnia** – powierzchnia użytkowa lokali określona zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie” oraz powierzchnia lokali użytkowych określona w odrębnych umowach z najemcami lub właścicielami tych lokali,
  - g) **użytkownik** – członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, oraz najemca lokalu (zarówno mieszkalnego jak i użytkowego).

#### § 3

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej ogrzewane są z następujących źródeł ciepła:
  - a) ciepłowni osiedlowej przy ul. Sobieskiego 19B w Bielawie,
  - b) lokalnych kotłowni gazowych przy ul. Grabskiego 2 w Bielawie i ul. Ogrodowej 25 oraz 88 w Pieszycach.
2. Ciepła woda użytkowa jest przygotowywana przez ciepłownię osiedlową przy ul. Sobieskiego 19B w Bielawie.
3. Ciepło z ciepłowni osiedlowej przy ul. Sobieskiego 19B w Bielawie przesyłane jest poprzez sieć ciepłowniczą dystrybutora.

#### § 4

Przy produkcji ciepła występują następujące rodzaje kosztów:

1. Dla ciepłowni osiedlowej:

- a) *koszty zmienne ciepłowni* – koszty związane z zakupem mięta węglowego, energii elektrycznej, zużytej wody i odprowadzonych ścieków, z opłatami dotyczącymi ochrony środowiska itp.,
- b) *koszty stałe ciepłowni* – koszty związane z amortyzacją, wynagrodzeniem i innymi kosztami związanymi z zatrudnieniem pracowników, utrzymaniem technicznym ciepłowni, podatkami i opłatami lokalnymi, kosztami pośrednimi Spółdzielni itp.

2. Dla lokalnych kotłowni gazowych:

- a) *koszty zmienne lokalnej kotłowni gazowej* – koszty związane z zakupem gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, zużytej wody i odprowadzonych ścieków, z opłatami dotyczącymi ochrony środowiska itp.,
- b) *koszty stałe lokalnej kotłowni gazowej* – koszty związane z technicznym utrzymaniem kotłowni, amortyzacją, podatkami i opłatami lokalnymi, kosztami pośrednimi Spółdzielni itp.

#### § 5

1. W budynkach, w których znajduje się więcej niż jeden węzeł ciepłny, do rozliczeń przyjmuje się:

- a) sumę zużycia ciepła z wszystkich liczników ciepła w danym budynku,
- b) sumę mocy zamówionych dla wszystkich węzłów ciepłnych w danym budynku,
- c) sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku.

2. Budynek wieloklatkowy oznaczony kilkoma numerami porządkowymi i ogrzewany przez jeden węzeł ciepłny będzie rozliczany jako jeden obiekt.

3. Zasada określona w ust.2 dotyczy:

- a) ul. Norwida 4,6 w Bielawie,
- b) ul. Prusa 2,4,6 w Bielawie,
- c) ul. Reymonta 4,6,8 w Bielawie.

#### § 6

1. Budynki zasilane z ciepłowni osiedlowej są obciążane co miesiąc kosztami zmiennymi odrębnie dla ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania i na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, na które składają się:

- a) koszty zmienne ciepłowni naliczane w sezonie grzewczym proporcjonalnie do zużycia ciepła w budynku,
- b) koszty zmienne ciepłowni naliczane poza sezonem grzewczym proporcjonalnie do średniego zużycia ciepła z 3 ostatnich miesięcy jej pracy,
- c) koszty zmienne dystrybutora naliczane w sezonie grzewczym proporcjonalnie do zużycia ciepła w budynku.

2. Budynki zasilane z ciepłowni osiedlowej są obciążane co miesiąc kosztami stałymi, na które składają się:

- a) koszty stałe ciepłowni naliczane proporcjonalnie do mocy zamówionej danego budynku,
  - b) koszty stałe dystrybutora naliczane proporcjonalnie do mocy zamówionej danego budynku,
  - c) koszty amortyzacji, koszty energii elektrycznej (w przypadku węzłów wyposażonych w liczniki
-

energii elektrycznej), koszty remontów i konserwacji węzłów cieplnych i inne koszty.

3. Budynki zasilane z lokalnej kotłowni gazowej położonej przy ul. Grabskiego 2 w Bielawie oraz ul. Ogrodowej 25 i 88 w Pieszcach są obciążane co miesiąc:
  - a) kosztami zmiennymi kotłowni naliczanymi wg wskazań liczników ciepła w budynku, a w miesiącach w których zużycie ciepła nie występuje, proporcjonalnie do średniego zużycia ciepła z 3 ostatnich miesięcy jej pracy,
  - b) kosztami stałymi, na które składają się koszty stałe kotłowni naliczane proporcjonalnie do powierzchni, kubatury lub mocy zamówionej oraz koszty amortyzacji, konserwacji i remontów rozdzielacza ciepła i inne koszty.

#### **§ 7**

1. W zależności od źródła ciepła, sposobu przesyłu, miejsca dostarczenia ciepła, w rozbiciu na poszczególne budynki oraz w oparciu o umowy zawarte z odbiorcami ciepła na sprzedaż ciepła i o umowę zawartą z dystrybutorem ciepła na przesył ciepła, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie na:
  - a) zasoby mieszkaniowe,
  - b) lokale użytkowe.
2. W przypadku, gdy w danym budynku ogrzewane są lokale mieszkalne i lokale użytkowe niewyposażone w liczniki ciepła:
  - a) o tej samej wysokości pomieszczeń, wówczas do rozliczeń stosuje się powierzchnię lokali użytkowych i lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami rozliczeń kosztów ogrzewania właściwych dla danych użytkowników,
  - b) o różnej wysokości pomieszczeń, wówczas wstępny podział kosztów ogrzewania na lokale użytkowe i lokale mieszkalne wykonuje się proporcjonalnie do sumy kubatury lokali użytkowych i sumy kubatury lokali mieszkalnych. W dalszym etapie rozliczeń stosowane są zasady rozliczania kosztów ogrzewania właściwe dla danych użytkowników.
3. W przypadku lokali użytkowych w najmie oraz lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania reguluje umowa z najemcą.

#### **§ 8**

1. Ilość ciepła dostarczonego do budynku ustalana jest na podstawie wskazań licznika do pomiaru ciepła znajdującego się w węźle cieplnym lub rozdzielaczu ciepła, odrębnie dla ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania i na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła, ilość ciepła dostarczonego do budynku w którym nastąpiła awaria, ustala się wg zużycia ciepła w podobnym budynku, zasilanym z tego samego źródła ciepła.

#### **§ 9**

1. Ilość ciepła przypadająca na dany lokal użytkowy jest określana na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w tym lokalu, a w przypadku jego braku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokalu ogrzewanego w danym budynku zgodnie z § 7 ust.2.
2. Ilość ciepła wynikająca z odczytu licznika w budynku jest pomniejszana o ilość ciepła określoną w ust. 1 przypadającą na lokal użytkowy znajdujący się w danym budynku, a powstała różnica jest podstawą do naliczenia kosztów ogrzewania rozliczanych na poszczególne mieszkania w obrębie budynku.

#### **§ 10**

1. Okres rozliczeniowy dotyczący zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów zmiennych za centralne ogrzewanie przyjmuje się:

- a) dla budynków rozliczanych na podstawie indywidualnego rozliczania kosztów c.o. od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego,
  - b) dla budynków nierozliczanych na podstawie indywidualnego rozliczania kosztów c.o. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku,
  - c) dla budynków rozliczanych wg wskazań liczników ciepła od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Okres rozliczeniowy dotyczący zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów stałych za centralne ogrzewanie przyjmuje się od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
  3. W przypadku rezygnacji budynku z indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, w okresie przejściowym, rozliczenie kosztów zmiennych do dnia 30 czerwca danego roku będzie wykonane na dotychczasowych zasadach. Za okres od 1 lipca do 31 grudnia danego roku rozliczenie będzie wykonane na zasadach jak dla budynków nierozliczanych na podstawie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z wyłączeniem zapisu określonego w ust. 1 lit. b).
  4. W przypadku przejścia budynku na indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, w okresie przejściowym, rozliczenie kosztów zmiennych za okres od 1 stycznia do dnia 30 czerwca danego roku będzie wykonane na koniec roku kalendarzowego jak dla budynków nierozliczanych na podstawie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Począwszy od 1 lipca danego roku rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania będzie wykonane jak dla budynków rozliczanych na podstawie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
  5. W roku oddania budynku do użytkowania okres rozliczeniowy obowiązuje od dnia zakończenia inwestycji do dnia 31 grudnia danego roku.

#### § 11

Dla lokali ogrzewanych z ciepłowni osiedlowej koszt centralnego ogrzewania przyjęty do rozliczenia z użytkownikami lokali składa się z:

- a) kosztów zmiennych centralnego ogrzewania,
- b) kosztów stałych centralnego ogrzewania.

#### § 12

1. Wysokość kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki na podstawie iloczynu ilości pobranego ciepła oraz ceny 1 GJ ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora z uwzględnieniem źródła ciepła.
  2. Koszty określone w ust. 1 rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne:
    - a) w przypadku lokali nieopomiarowanych indywidualnie proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
    - b) w przypadku lokali mieszkalnych indywidualnie opomiarowanych ustalenie kosztu przypadającego na dany lokal następuje w oparciu o *„Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania”* określone w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu oraz system indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania firmy rozliczeniowej, działającej na zlecenie Spółdzielni zgodnie z zawartą umową, z uwzględnieniem zapisów niniejszego regulaminu,
    - c) w przypadku lokali mieszkalnych rozliczanych wg wskazań liczników ciepła ustalenie kosztu przypadającego na dany lokal następuje w oparciu o *„Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg wskazań liczników ciepła dla poszczególnych mieszkań”* określone w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
-

### § 13

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów zmiennych za c.o. określonych w § 12. Wysokość zaliczki określonej w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, odrębnie dla każdego budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wnoszone zaliczki określone w ust. 1 podlegają rozliczeniu z użytkownikami mieszkań opomiarowanych i nieopomiarowanych indywidualnie zgodnie z okresami rozliczeniowymi określonymi w § 10 ust. 1
3. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
4. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

### § 14

1. Koszty stałe centralnego ogrzewania przyjęte do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki na podstawie iloczynu mocy zamówionej i ceny 1 MW ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora z uwzględnieniem źródła ciepła.
2. Koszty stałe węzłów cieplnych w danym budynku stanowią koszty amortyzacji, remontów i konserwacji węzłów cieplnych zasilanych z ciepłowni osiedlowej oraz budynków zasilanych z kotłowni lokalnych i innych.
3. Koszty określone w ust. 1 i 2 rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### § 15

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów stałych za c.o. określonych w § 14. Wysokość zaliczki określonej w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, odrębnie dla każdego budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wnoszone zaliczki określone w ust. 1 podlegają rozliczeniu z użytkownikami mieszkań opomiarowanych i nieopomiarowanych indywidualnie zgodnie z okresami rozliczeniowymi określonymi w § 10 ust. 2
3. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
4. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

### § 16

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych i innych ogrzewanych z lokalnej kotłowni przy ul. Grabskiego 2 w Bielawie oraz ul. Ogrodowej 25 i ul. Ogrodowej 88 w Pieszycach, wnoszą co
-

- miesiąc przez cały okres rozliczeniowy zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania określonych w § 6 ust. 3 pkt. a). Wysokość zaliczki określonej w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, odrębnie dla każdego budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wnoszone zaliczki określone w ust. 1 podlegają rozliczeniu z użytkownikami mieszkań zgodnie z okresami rozliczeniowymi określonymi w § 10 ust. 1 .
  3. Koszt zmienny centralnego ogrzewania przypadający na dany lokal ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kosztu określonego w § 6 ust. 3 pkt. a) podzielonego przez sumę powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych w danym budynku.
  4. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, to powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
  5. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
  6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

#### § 17

1. Użytkownicy mieszkań ogrzewanych z lokalnej kotłowni przy ul. Grabskiego 2 w Bielawie oraz ul.Ogrodowej 25 i ul.Ogrodowej 88 w Pieszycach, wnoszą co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów stałych centralnego ogrzewania określonych w § 6 ust. 3 pkt. b). Wysokość zaliczki określonej w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, odrębnie dla każdego budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wnoszone zaliczki określone w ust. 1 podlegają rozliczeniu z użytkownikami mieszkań zgodnie z okresem rozliczeniowym określonym w § 10 ust. 2 .
3. Koszt stały centralnego ogrzewania przypadający na dany lokal ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kosztu określonego w § 6 ust. 3 pkt. b) podzielonego przez sumę powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych w danym budynku.
4. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
5. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

#### § 18

1. Użytkownik winien za pomocą zaworu termoregulacyjnego oraz poprzez właściwą wentylację pomieszczeń utrzymywać takie warunki mikroklimatyczne, by nie dopuścić do zawilgocenia lub zagrzybienia mieszkania bądź lokalu. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika występowania zagrzybienia w mieszkaniu, do ustalenia zasadności skargi przez służby techniczne Spółdzielni będą brane pod uwagę wielkości zużycia ciepła w poszczególnych latach oraz temperatura i wilgotność w mieszkaniu lub lokalu.
-

2. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termostatycznym, podzielnikiem kosztów oraz licznikiem ciepła, a w szczególności zabrania się:
  - a) samowolnej wymiany grzejników bez zgody Spółdzielni,
  - b) samowolnej wymiany licznika ciepła bądź jego elementów w tym przewodu wraz z czujnikiem temperatury,
  - c) demontażu zaworu lub podzielnika kosztów c.o. bądź licznika ciepła czy przewodu wraz z czujnikiem temperatury,
  - d) manipulowania przy podzielniku lub grzejniku bądź liczniku ciepła czy przewodu wraz z czujnikiem temperatury,
  - e) manipulowaniu przy liczniku ciepła bądź przewodzie wraz z czujnikiem temperatury,
  - f) montażu elementów zmieniających ilość oddawanego ciepła na instalacji wewnętrznej.

#### **§ 19**

1. Użytkownicy lokali mają możliwość indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, gdy wolę opomiarowania wyrażą użytkownicy z wszystkich mieszkań w obrębie danego budynku, przy czym na jedno mieszkanie przypada jeden głos.
2. Odstąpienie w danym budynku od indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania następuje wtedy, gdy użytkownicy z ponad 50% mieszkań w danym budynku wyrażą na piśmie wolę rezygnacji z indywidualnego opomiarowania, przy czym na jedno mieszkanie przypada jeden głos.
3. W przypadku zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o. w danym budynku użytkownicy winni złożyć w Spółdzielni odpowiednie pisemne oświadczenie woli. Zmiana będzie obowiązywała od następnego okresu rozliczeniowego.

#### **§ 20**

1. W okresie gwarancyjnym naprawę lub wymianę zaworu lub podzielnika kosztów c.o. lub licznika ciepła wykonuje firma montująca, jednakże w przypadku mechanicznego uszkodzenia tych elementów, prace te wykonywane będą na koszt użytkownika.
2. Po upływie okresu gwarancyjnego, w przypadku:
  - a) samoistnego uszkodzenia zaworu termostatycznego lub podzielnika kosztów c.o. lub licznika ciepła koszty naprawy bądź wymiany ponosi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie,
  - b) umyślnego bądź nieumyślnego uszkodzenia zaworu termostatycznego lub podzielnika kosztów c.o. lub licznika ciepła koszty naprawy bądź wymiany ponosi użytkownik.

#### **§ 21**

1. W przypadku zamiany lub zbycia prawa do lokalu, a także w przypadku jego nabycia w drodze spadkobrania Spółdzielnia nie dokonuje odczytu pośredniego podzielników kosztów centralnego ogrzewania bądź liczników ciepła.
  2. W przypadku zmiany użytkowników lokali w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, wszelką odpowiedzialność z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za cały okres rozliczeniowy określony w § 10, wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, przejmuje nowy użytkownik, z zastrzeżeniem, że dotychczasowy użytkownik ponosi solidarną odpowiedzialność z nowym użytkownikiem za okres do dnia zmiany użytkownika lokalu.
  3. W przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, dokonany będzie pośredni odczyt wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania bądź licznika ciepła.
  4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zarówno dotychczasowy użytkownik jak i nowy użytkownik zobowiązują się solidarnie do poinformowania Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie o powyższym fakcie i do dostarczenia niezwłocznie odpowiedniego dowodu w postaci aktu notarialnego lub prawomocnego postanowienia Sądu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia nie dokonuje odczytu pośredniego podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
-



## § 22

Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej przyjęty do rozliczenia z użytkownikami lokali składa się z:

- a) kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- b) kosztów stałych przygotowania ciepłej wody użytkowej.

## § 23

1. Wysokość kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody użytkowej przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki na podstawie iloczynu ilości pobranego ciepła oraz ceny 1 GJ ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora.

## § 24

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie ceny 1 GJ energii cieplnej, średniego szacunkowego zużycia ciepłej wody na osobę, oraz szacunkowego zużycia ciepła (GJ) na przygotowanie 1m<sup>3</sup> ciepłej wody, ustala zaliczkę za przygotowanie 1m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej.
2. Zaliczka na przygotowanie ciepłej wody użytkowej jest wnoszona co miesiąc przez użytkownika lokalu. Zaliczka stanowi iloczyn średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody użytkowej w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i zaliczki ustalonej na przygotowanie 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody.
3. Wysokość zaliczki na poczet rozliczenia zmiennych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej może się zmieniać w trakcie roku kalendarzowego.
4. Zaliczki wniesione przez użytkowników na poczet pokrycia zmiennych kosztów za przygotowanie ciepłej wody użytkowej są rozliczane na koniec okresu rozliczeniowego tj. 31 grudzień każdego roku.

## § 25

1. Koszty zmienne z tytułu przygotowania ciepłej wody użytkowej określone w § 23 są rozliczane na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do ilości pobranej ciepłej wody użytkowej w obrębie danego budynku.
2. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek na poczet rozliczenia zmiennych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
3. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek na poczet rozliczenia zmiennych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

## § 26

1. Odczyty stanów wodomierzy do ciepłej wody użytkowej będą wykonywane:
    - a) jeden raz w roku, tj. na dzień 31 grudnia danego roku,
    - b) każdorazowo przy zmianie ceny za przygotowanie ciepłej wody użytkowej,
    - c) każdorazowo przy zmianie ceny wody i odprowadzania ścieków, ustalonej przez dostawcę wody.
  2. W przypadku zamiany lub zbycia prawa do lokalu, a także w przypadku jego nabycia w drodze spadkobrania Spółdzielnia nie dokonuje odczytu wodomierzy.
  3. W przypadku zmiany użytkowników lokali w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, wszelką odpowiedzialność z tytułu rozliczenia stanów wodomierzy wobec Spółdzielni Mieszkaniowej
-

w Bielawie za cały okres rozliczeniowy przejmuje nowy użytkownik, z zastrzeżeniem, że dotychczasowy użytkownik ponosi solidarną odpowiedzialność z nowym użytkownikiem za okres do dnia zmiany użytkownika lokalu.

4. W przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, dokonany będzie pośredni odczyt wskazań wodomierzy.
5. Postanowienia ust. 3 zobowiązują zarówno nabywcę jak i zbywcę prawa do lokalu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, niezależnie od wzajemnych uzgodnień zawartych pomiędzy nimi.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zarówno dotychczasowy użytkownik jak i nowy użytkownik zobowiązują się solidarnie do poinformowania Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie o powyższym fakcie i do dostarczenia niezwłocznie odpowiedniego dowodu w postaci aktu notarialnego lub prawomocnego postanowienia Sądu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia nie dokonuje odczytu pośredniego wskazań wodomierzy do ciepłej wody.

#### § 27

1. Koszty stałe przygotowania ciepłej wody użytkowej przyjęte do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki na podstawie iloczynu mocy zamówionej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i ceny 1 MW ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora z uwzględnieniem źródła ciepła.
2. Koszty określone w ust. 1 rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

#### § 28

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów stałych za przygotowanie ciepłej wody użytkowej określonych w § 27. Wysokość zaliczki na poczet rozliczenia stałych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej określonej w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, odrębnie dla każdego budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wnoszone zaliczki na poczet rozliczenia stałych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej określone w ust. 1 podlegają rozliczeniu z użytkownikami mieszkań.
3. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek na poczet rozliczenia stałych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, to powstała nadwyżka będzie zaliczana na poczet przyszłych należności czynszowych. W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie powstała nadwyżka będzie zaliczona w pierwszej kolejności na jej pokrycie.
4. Jeśli rozliczenie wykaże, że suma wpłacanych zaliczek na poczet rozliczenia stałych kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia, użytkownik w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia dokona wpłaty różnicy.
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na pisemną prośbę użytkownika udokumentowaną stosownymi zaświadczeniami potwierdzającymi jego trudną sytuację materialną, rozłożyć wymaganą kwotę dopłaty, wynikającą z rozliczenia, na raty z doliczeniem odsetek ustawowych.

#### § 29

Kwestie sporne i interpretacyjne odnośnie regulaminu rozstrzyga Zarząd Spółdzielni.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie



## Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie:

### **Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania**

1. Niniejsze zasady dotyczą lokali mieszkalnych ogrzewanych w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Integralną częścią niniejszego regulaminu jest system indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania firmy rozliczeniowej, działającej na zlecenie Spółdzielni zgodnie z zawartą umową.
3. Odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się drogą radiową raz w roku, zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową.
4. W przypadku problemów z komunikacją podczas radiowego odczytu danych lub weryfikacją odczytanych danych, użytkownik jest obowiązany w wyznaczonym terminie udostępnić mieszkanie w celu wyjaśnienia sprawy. W przypadku nieudostępnienia mieszkania rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania będzie wykonane zgodnie z pkt. 14.
5. Użytkownicy mieszkań indywidualnie opomiarowanych obciążani są całkowitymi kosztami przeprowadzenia rozliczenia, określonymi w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową oraz kosztem zakupu urządzeń związanych z opomiarowaniem (np. podzielników kosztów c.o., zaworów termostatycznych, urządzeń do radiowego odczytu danych).
6. Za usługi dodatkowe związane z opomiarowaniem, tj. przełożenie podzielników w związku ze zmianą lub wymianą grzejników, wymianę podzielników uszkodzonych z winy użytkownika (np. w przypadku umyślnego lub nieumyślnego uszkodzenia podzielników kosztów c.o.), dojazd i inne, użytkownik będzie obciążony kosztami zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową.
7. Koszty poniesione przez użytkownika na montaż podzielników kosztów (koszty opomiarowania) i koszty spłaty w ratach podzielników nie podlegają zwrotowi w przypadku opuszczenia mieszkania.
8. Przyjmujący mieszkanie wyposażone w podzielniki elektroniczne będzie ponosił koszty spłaty podzielników w ratach za okres od przyjęcia mieszkania do całkowitej spłaty.
9. Wszelkie ślady uszkodzenia podzielnika, jego obudowy lub plomby, stwierdzone podczas odczytu lub kontroli podzielników, takie jak np.: wgniecenia, odkształcenia, zarysowania, nadtopienia, klejenia, okopcenia, braki elementów składowych, możliwość swobodnego przesuwania podzielnika po powierzchni grzejnika, uznaje się jako uszkodzenie podzielnika przez użytkownika.
10. Służby techniczno-eksploatacyjne Spółdzielni mają prawo do kontroli podzielników w mieszkaniu użytkownika bez uprzedzenia. Użytkownik ma obowiązek udostępnienia mieszkania i podzielników do kontroli. Po kontroli przeprowadzonej w obecności użytkownika lokalu spisywany jest protokół pokontrolny. Odmowa udostępnienia mieszkania i podzielników do kontroli spowoduje, że mieszkanie bądź lokal będzie rozliczone zgodnie z pkt. 14.
11. W stosunku do użytkowników, którzy dopuścili się umyślnego uszkodzenia podzielników, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o zastosowaniu sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni, aż do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni włącznie. Podstawę do podjęcia decyzji stanowi protokół pokontrolny.

12. Koszty określone w § 12 ust.1 Regulaminu podlegają rozliczeniu w proporcji:

- a) 60% - na koszty do wspólnego rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (są to koszty związane z dostarczeniem ciepła do grzejników niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o. oraz stratami ciepła na instalacji i urządzeniach c.o. wewnątrz budynków, itp.)
- b) 40% - na koszty do rozliczenia wg wskazań podzielników kosztów (są to koszty związane z dostarczeniem ciepła do grzejników wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.). Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do ilości obliczeniowych jednostek zużycia naliczonych dla danego mieszkania.

Firma rozliczeniowa programuje elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania indywidualnie do mocy cieplnej danego grzejnika (tzw. skala produktowa), tzn. jednostki naliczone przez podzielniki uwzględniają parametry danego grzejnika oraz metodę montażu podzielnika na grzejniku. Ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla pojedynczego grzejnika opomiarowanego stanowi iloczyn wskazań podzielnika kosztów c.o. i wartości współczynnika redukcyjnego uwzględniającego położenie lokalu w bryle budynku. Wartość współczynnika redukcyjnego uwzględnia straty ciepłe w mieszkaniu w zależności od jego usytuowania w obrębie budynku i stanu technicznego tego budynku. Wartość współczynnika redukcyjnego jest obliczana indywidualnie dla każdego mieszkania w oparciu o dokumentację techniczną i projektową przez uprawnionego projektanta działającego na zlecenie Spółdzielni.

13. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane są wg wskazań podzielników kosztów c.o.

14. Dla użytkowników którzy:

- a) nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów c.o. lub
- b) nie dopełnili formalności niezbędnych do zmiany sposobu rozliczania opłat za c.o. po wcześniejszej rezygnacji lub
- c) nie dokonali montażu zaworów termostatycznych oraz podzielników kosztów c.o. niezbędnych do indywidualnego rozliczania kosztów c.o. lub
- d) odmówili udostępnienia mieszkania do kontroli podzielników lub
- e) uszkodzili podzielnik kosztów c.o.

opłaty za c.o. będą ustalone w oparciu o ilość średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego budynku i wielkości powierzchni ich lokalu.

15. W przypadku samoistnego uszkodzenia podzielnika (usterka techniczna niezawiniona przez użytkownika) i niemożności dokonania odczytu, do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w tym lokalu będzie użyte oszacowanie ilości jednostek obliczeniowych naliczonych przez samoistnie uszkodzony podzielnik z trzech ostatnich sezonów grzewczych.

16. Dla mieszkań rozliczonych w danym sezonie grzewczym zgodnie z pkt. 14 wysokość zaliczek na poczet rozliczenia kosztów c.o. na następny sezon grzewczy będzie powiększona o 150 % dla mieszkań w budynkach zasilanych z ciepłowni i będzie podlegała rozliczeniu.

17. Mieszkania rozliczone w danym sezonie grzewczym zgodnie z pkt. 14 mogą być rozliczane na podstawie indywidualnego opomiarowania dopiero od następnego sezonu grzewczego po uprzednim spełnieniu wszystkich n/w warunków wg podanej kolejności:

- a) przed następnym sezonem grzewczym użytkownik ma obowiązek własnym staraniem i na własny koszt wyposażyć wszystkie grzejniki (podlegające opomiarowaniu) w kompletne zawory termostatyczne c.o. Użytkownik ma obowiązek zgłosić administracji Spółdzielni wykonanie tych prac,
- b) montaż podzielników kosztów c.o będzie wykonany przed następnym sezonem grzewczym na koszt użytkownika po uprzednim stwierdzeniu faktu zamontowania zaworów termostatycznych,

- c) po spełnieniu warunków określonych w ppkt. a i b nastąpi zmiana naliczeń począwszy od początku okresu rozliczeniowego.
18. W przypadku, kiedy w wyniku indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. dla danego lokalu, okaże się, że przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni danego mieszkania ilość jednostek obliczeniowych przekracza sześciokrotnie średnią dla wszystkich mieszkań ogrzewanych w danym budynku zasilanym z ciepłowni osiedlowej, wówczas:
- a) koszt ogrzewania takiego mieszkania będzie naliczony w oparciu o założoną ilość obliczeniowych jednostek zużycia, która będzie stanowić iloczyn powierzchni danego mieszkania i średniego zużycia jednostek na 1m<sup>2</sup> powierzchni w danym budynku powiększonego o 500% ,
  - b) oprócz kosztów opisanych w ppkt.a, lokal zostanie dodatkowo obciążony kosztami do wspólnego rozliczenia, opłatami za rozliczenie, spłatę podzielników kosztów c.o. i innych związanych z rozliczeniem,
  - c) zastępcze koszty ogrzewania oraz obliczeniowe jednostki zużycia naliczone zgodnie z ppkt.a, uczestniczą w całkowitych kosztach i rozliczeniu indywidualnym dla danego budynku zasilanego z ciepłowni osiedlowej.
19. Szczegółowe zasady oraz algorytmy stosowane do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkań są zgodne z systemem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. firmy rozliczeniowej działającej na zlecenie Spółdzielni.
20. W przypadku uszkodzenia podzielnika użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
21. W przypadku uszkodzenia podzielnika lub zaworu termostatycznego użytkownik lokalu ponosi koszt zakupu i montażu nowego podzielnika lub zaworu termostatycznego.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Biławie  
*Mety*

## Załącznik nr 2

do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie:

### **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg wskazań liczników ciepła dla poszczególnych mieszkań**

1. Niniejsze zasady dotyczą lokali mieszkalnych ogrzewanych w budynkach rozliczanych wg wskazań liczników ciepła.
2. Użytkownicy nie mają prawa do wymiany liczników ciepła. Wszelkie prace związane z licznikami ciepła są pod nadzorem Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Odczytów liczników ciepła dokonuje się drogą radiową raz w roku a w przypadku uszkodzenia modułu do radiowego przesyłu danych zostanie wykonany bezpośredni odczyt licznika ciepła.
4. Użytkownicy mieszkań rozliczanych wg wskazań mieszkaniowych liczników ciepła obciążani są kosztem zakupu urządzeń liczników ciepła, urządzeń wraz z aplikacją i licencją do radiowego odczytu danych).
5. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła z winy użytkownika, użytkownik będzie obciążony kosztami: urządzenia, robocizny, dojazdu i innymi kosztami związanymi z wymianą uszkodzonego licznika ciepła.
6. Koszty poniesione przez użytkownika na wymianę licznika ciepła nie podlegają zwrotowi w przypadku opuszczenia mieszkania.
7. Wszelkie ślady uszkodzenia licznika ciepła, jego obudowy, czujnika temperatury wraz z przewodem lub plombę, stwierdzone podczas odczytu lub kontroli licznika, takie jak np.: wgniecenia, odkształcenia, zarysowania, nadtopienia, klejenia, okopcenia, braki elementów składowych, uszkodzenie przewodu łączącego licznik z czujnikiem temperatury, uznaje się jako uszkodzenie licznika ciepła przez użytkownika.
8. Służby techniczno-eksploatacyjne Spółdzielni mają prawo do kontroli licznika ciepła bez uprzedzenia.
9. W stosunku do użytkowników, którzy dopuścili się uszkodzenia licznika ciepła, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wystąpieniu do Sądu o wykluczenie z członkostwa ze Spółdzielni mieszkaniowej. Podstawę do podjęcia decyzji stanowi protokół pokontrolny.
10. Koszty określone w § 12 ust.1 Regulaminu podlegają rozliczeniu w następujący sposób:
  - a) **Koszty zmienne** – koszty rozliczane wg wskazań liczników ciepła w mieszkaniach oraz ilości ciepła oszacowanego zgodnie z pkt. 11 ze wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku (są to koszty związane z dostarczeniem ciepła do wszystkich grzejników w danym mieszkaniu). Koszty te stanowią iloczyn ilości zużytego ciepła w danym mieszkaniu oraz ceny 1GJ ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora z uwzględnieniem źródła ciepła.
  - b) **Koszty do wspólnego rozliczenia** – są to koszty związane z ciepłem na instalacji i urządzeniach c.o. wewnątrz budynków, itp. Całkowita ilość ciepła do wspólnego rozliczenia stanowi różnicę między ilością ciepła wskazaną przez główny licznik ciepła na c.o. w węźle cieplnym a sumą ilości ciepła wskazaną przez liczniki ciepła oraz ilości ciepła oszacowanego

zgodnie z pkt. 11 ze wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku. Dla danego budynku, całkowity koszt do wspólnego rozliczenia stanowi iloczyn ilości zużytego ciepła do wspólnego rozliczenia w danym budynku oraz ceny 1GJ ustalonej w taryfie dla ciepła producenta i dystrybutora z uwzględnieniem źródła ciepła. Koszty do wspólnego rozliczenia rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.

11. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła i niemożności dokonania odczytu, do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w tym lokalu będzie użyta oszacowana ilość ciepła ustalona na podstawie ilości ciepła naliczonego przez uszkodzony licznik ciepła wg średniej z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych. Jeżeli budynek jest eksploatowany krócej niż trzy pierwsze okresy rozliczeniowe, wówczas ilość oszacowanego ciepła będzie ustalona w oparciu o średnią ilość ciepła na potrzeby c.o. wyliczoną na podstawie liczników ciepła dla poszczególnych lokali mieszkalnych w danym budynku, przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego budynku i wielkości powierzchni lokalu z uszkodzonym licznikiem ciepła.
12. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
13. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła lub zaworu termostatycznego użytkownik lokalu ponosi koszt zakupu i montażu nowego licznika ciepła lub zaworu termostatycznego.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Biłowie  
*Molny*

w sprawie : wprowadzenia zmian do regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 125/31/2021 dnia 31.12.2021 roku.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni uchwała co następuje:

### §1

W „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie” przyjętego uchwałą nr 125/31/2021 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 31.12.2021r. wprowadza się zmiany następującej treści:

1. W §12 ust. 2 skreśla się dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

2. Koszty określone w ust. 1 rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne:

- a) w przypadku lokali w budynkach nieopomiarowanych indywidualnie proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- b) w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach indywidualnie opomiarowanych ustalenie kosztu przypadającego na dany lokal następuje w oparciu o „Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania” określone w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu oraz system indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania firmy rozliczeniowej, działającej na zlecenie Spółdzielni zgodnie z zawartą umową, z uwzględnieniem zapisów niniejszego regulaminu,
- c) w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach rozliczanych wg wskazań liczników ciepła ustalenie kosztu przypadającego na dany lokal następuje w oparciu o „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg wskazań liczników ciepła dla poszczególnych mieszkań” określone w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.

”

### §2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie  
*M. Dulny*



wprowadzenia zmian do regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 125/31/2021 dnia 31.12.2021 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni uchwała co następuje:

### §1

W „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie” przyjętego uchwałą nr 125/31/2021 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 31.12.2021r. (wraz z późn. zm.) wprowadza się zmiany następującej treści:

1. W § 12 ust. 1 skreśla się dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

1. Wysokość kosztów zmiennych centralnego ogrzewania określonych w § 6 ust. 1 przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ilości pobranego ciepła na podstawie wskazań licznika ciepła. ”

2. W § 14 ust. 1 skreśla się dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

1. Wysokość kosztów stałych centralnego ogrzewania określonych w § 6 ust. 2 przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki proporcjonalnie do mocy zamówionej. ”

3. W § 23 ust. 1 skreśla się dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

1. Wysokość kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody użytkowej określonych w § 6 ust. 1 przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ilości pobranego ciepła na podstawie wskazań licznika ciepła. ”

4. W § 27 ust. 1 skreśla się dotychczasową treść i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

1. Wysokość kosztów stałych przygotowania ciepłej wody użytkowej określonych w § 6 ust. 2 przyjętych do rozliczenia z użytkownikami lokali ustala się na poszczególne budynki proporcjonalnie do mocy zamówionej. ”

### §2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Bielawie

w sprawie : wprowadzenia zmian do regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 125/31/2021 dnia 31.12.2021 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni uchwała co następuje:

### §1

W „Regulaminie rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie” przyjętego uchwałą nr 125/31/2021 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 31.12.2021r. (wraz z późn. zm.) wprowadza się zmiany następującej treści:

1. W załączniku nr 1 do powyższego regulaminu określającego ”Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania” skreśla się dotychczasową treść pkt. 16 i w to miejsce wprowadza się nową treść w następującym brzmieniu:

”

16. Dla mieszkań rozliczonych w danym sezonie grzewczym zgodnie z pkt. 14 wysokość zaliczek na poczet rozliczenia kosztów c.o. na następny sezon grzewczy będzie powiększona o 80 % dla mieszkań w budynkach zasilanych z ciepłowni i będzie podlegała rozliczeniu.

”

### §2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2023 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w Bielawie  
*Mally*

w sprawie : wprowadzenia zmian do regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 125/31/2021 dnia 31.12.2021 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni uchwala co następuje:

### §1

W „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie” przyjętego uchwałą nr 125/31/2021 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 31.12.2021r. (wraz z późn. zm.) w całości skreśla się treść dotychczasowego załącznika nr 1 do powyższego regulaminu określającego „Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania” i w to miejsce wprowadza się nową treść załącznika nr 1, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### §2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 września 2023 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie  


## Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie:

### **Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania**

1. Niniejsze zasady dotyczą lokali mieszkalnych ogrzewanych w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Integralną częścią niniejszego regulaminu jest system indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania firmy rozliczeniowej, działającej na zlecenie Spółdzielni zgodnie z zawartą umową.
3. Odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się drogą radiową raz w roku, zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową.
4. W przypadku problemów z komunikacją podczas radiowego odczytu danych lub weryfikacją odczytanych danych, użytkownik jest obowiązany w wyznaczonym terminie udostępnić mieszkanie w celu wyjaśnienia sprawy. W przypadku nieudostępnienia mieszkania rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania będzie wykonane zgodnie z pkt. 14.
5. Użytkownicy mieszkań indywidualnie opomiarowanych obciążani są całkowitymi kosztami przeprowadzenia rozliczenia, określonymi w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową oraz kosztem zakupu urządzeń związanych z opomiarowaniem (np. podzielników kosztów c.o. , zaworów termostatycznych, urządzeń do radiowego odczytu danych).
6. Za usługi dodatkowe związane z opomiarowaniem, tj. przełożenie podzielników w związku ze zmianą lub wymianą grzejników, wymianę podzielników uszkodzonych z winy użytkownika (np. w przypadku umyślnego lub nieumyślnego uszkodzenia podzielników kosztów c.o.), dojazd i inne, użytkownik będzie obciążony kosztami zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową.
7. Koszty poniesione przez użytkownika na montaż podzielników kosztów (koszty opomiarowania) i koszty spłaty w ratach podzielników nie podlegają zwrotowi w przypadku opuszczenia mieszkania.
8. Przyjmujący mieszkanie wyposażone w podzielniki elektroniczne będzie ponosił koszty spłaty podzielników w ratach za okres od przyjęcia mieszkania do całkowitej spłaty.
9. Wszelkie ślady uszkodzenia podzielnika, jego obudowy lub plomb, stwierdzone podczas odczytu lub kontroli podzielników, takie jak np.: wgniecenia, odkształcenia, zarysowania, nadtopienia, klejenia, okopcenia, braki elementów składowych, możliwość swobodnego przesuwania podzielnika po powierzchni grzejnika, uznaje się jako uszkodzenie podzielnika przez użytkownika.
10. Służby techniczno-eksploatacyjne Spółdzielni mają prawo do kontroli podzielników w mieszkaniu użytkownika bez uprzedzenia. Użytkownik ma obowiązek udostępnienia mieszkania i podzielników do kontroli. Po kontroli przeprowadzonej w obecności użytkownika lokalu spisywany jest protokół pokontrolny. Odmowa udostępnienia mieszkania i podzielników do kontroli spowoduje, że mieszkanie bądź lokal będzie rozliczone zgodnie z pkt. 14.
11. W stosunku do użytkowników, którzy dopuścili się umyślnego uszkodzenia podzielników, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o zastosowaniu sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni,

Załącznik nr 1 - Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania

aż do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni łącznie. Podstawę do podjęcia decyzji stanowi protokół pokontrolny.

12. Koszty określone w § 12 ust.1 Regulaminu podlegają rozliczeniu w proporcji:

- a) 60% - na koszty do wspólnego rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (są to koszty związane z dostarczeniem ciepła do grzejników niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o. oraz stratami ciepła na instalacji i urządzeniach c.o. wewnątrz budynków, itp.)
- b) 40% - na koszty do rozliczenia wg wskazań podzielników kosztów (są to koszty związane z dostarczeniem ciepła do grzejników wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.). Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do ilości obliczeniowych jednostek zużycia naliczonych dla danego mieszkania.

Firma rozliczeniowa programuje elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania indywidualnie do mocy cieplnej danego grzejnika (tzw. skala produktowa), tzn. jednostki naliczone przez podzielniki uwzględniają parametry danego grzejnika oraz metodę montażu podzielnika na grzejniku. Ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla pojedynczego grzejnika opomiarowanego stanowi iloczyn wskazań podzielnika kosztów c.o. i wartości współczynnika redukcyjnego uwzględniającego położenie lokalu w bryle budynku. Wartość współczynnika redukcyjnego uwzględnia straty ciepłe w mieszkaniu w zależności od jego usytuowania w obrębie budynku i stanu technicznego tego budynku. Wartość współczynnika redukcyjnego jest obliczana indywidualnie dla każdego mieszkania w oparciu o dokumentację techniczną i projektową przez uprawnionego projektanta działającego na zlecenie Spółdzielni.

13. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane są wg wskazań podzielników kosztów c.o.

14. Dla użytkowników którzy:

- a) nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów c.o. lub
- b) nie dopełnili formalności niezbędnych do zmiany sposobu rozliczania opłat za c.o. po wcześniejszej rezygnacji lub
- c) nie dokonali montażu zaworów termostatycznych oraz podzielników kosztów c.o. niezbędnych do indywidualnego rozliczania kosztów c.o. lub
- d) odmówili udostępnienia mieszkania do kontroli podzielników lub
- e) uszkodzili podzielnik kosztów c.o.

opłaty za c.o. będą ustalone w oparciu o ilość średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego budynku i wielkości powierzchni ich lokalu.

15. W przypadku samoistnego uszkodzenia podzielnika (usterka techniczna niezawiniona przez użytkownika) i niemożności dokonania odczytu, do rozliczeń kosztów zużycia ciepła w tym lokalu będzie użyte oszacowanie ilości jednostek obliczeniowych naliczonych przez samoistnie uszkodzony podzielnik z trzech ostatnich sezonów grzewczych.

16. Dla mieszkań rozliczonych w danym sezonie grzewczym zgodnie z pkt. 14 wysokość zaliczek na poczet rozliczenia kosztów c.o. na następny sezon grzewczy będzie powiększona o 80 % dla mieszkań w budynkach zasilanych z ciepłowni i będzie podlegała rozliczeniu.

17. Mieszkania rozliczone w danym sezonie grzewczym zgodnie z pkt. 14 mogą być rozliczane na podstawie indywidualnego opomiarowania dopiero od następnego sezonu grzewczego po uprzednim spełnieniu wszystkich n/w warunków wg podanej kolejności:

- a) przed następnym sezonem grzewczym użytkownik ma obowiązek własnym staraniem i na własny koszt wyposażyć wszystkie grzejniki (podlegające opomiarowaniu) w kompletne zawory termostatyczne c.o. Użytkownik ma obowiązek zgłosić administracji Spółdzielni wykonanie tych prac,

Załącznik nr 1 - Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych wg indywidualnego opomiarowania

- b) montaż podzielników kosztów c.o będzie wykonany przed następnym sezonem grzewczym na koszt użytkownika po uprzednim stwierdzeniu faktu zamontowania zaworów termostatycznych,
  - c) po spełnieniu warunków określonych w ppkt. a i b nastąpi zmiana naliczeń począwszy od początku okresu rozliczeniowego.
18. Ustala się średnią jednostkową wartość zużycia ciepła w budynku, którą wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników opisanych w pkt. 12) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
  19. Ustala się minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w mieszkaniu obliczany jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku wyznaczonej jak w pkt. 18.
  20. Ustala się maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w mieszkaniu obliczany jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku wyznaczonej jak w pkt. 18.
  21. Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników a skorygowanym, zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego mieszkania w budynku.
  22. Oprócz kosztów opisanych w pkt. 19 i 20, lokal zostanie dodatkowo obciążony kosztami do wspólnego rozliczenia, opłatami za rozliczenie, spłatę podzielników kosztów c.o. i innych związanych z rozliczeniem.
  23. Obliczeniowe jednostki zużycia naliczone zgodnie z pkt. 19 i 20, uczestniczą w całkowitych kosztach i rozliczeniu indywidualnym dla danego budynku zasilanego z ciepłowni osiedlowej.
  24. Szczegółowe zasady oraz algorytmy stosowane do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkań są zgodne z systemem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. firmy rozliczeniowej działającej na zlecenie Spółdzielni.
  25. W przypadku uszkodzenia podzielnika użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
  26. W przypadku uszkodzenia podzielnika lub zaworu termostatycznego użytkownik lokalu ponosi koszt zakupu i montażu nowego podzielnika lub zaworu termostatycznego.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
w Bielawie  
*M. Mały*