

**ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA Z ZASTOSOWANIEM PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH z wyjątkiem budynku przy ul. Bajkowej 45-47**

-----

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Przedmiotem niniejszych zasad jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych oraz w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów poszczególnych lokali.
2. Celem wprowadzenia systemu, o którym mowa w punkcie 1 jest:
  - 1) umożliwienie użytkownikom lokali oddziaływania na wysokość temperatury w lokalu,
  - 2) zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła,
  - 3) doprowadzenie do racjonalnego zużycia ciepła.
3. Przez użytkownika lokalu, w którym koszty centralnego ogrzewania podlegają indywidualnemu rozliczeniu rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu bądź prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Zawarty w niniejszych „Zasadach” system rozliczania z użytkownikami lokali za ciepło zużyte do ogrzewania wprowadza się w przypadku, gdy w budynku zostaną zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania w co najmniej 90% lokali mieszkalnych.
5. Koszt zakupu i montażu podzielników ponosi użytkownik lokalu i stanowią one jego własność z zastrzeżeniem ustępu 6.
6. Koszt zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania w lokalach wbudowanych, użytkowanych na podstawie najmu ponosi Spółdzielnia i stanowią one własność Spółdzielni.
7. Użytkownik lokalu przystępujący do systemu rozliczeń określonego niniejszymi „Zasadami” zawiera ze Spółdzielnią porozumienie, w którym wyraża zgodę na montaż podzielników i zobowiązuje się do pokrycia jego kosztów na warunkach określonych w porozumieniu.

8. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru typu podzielników kosztów – jednolitego dla danego budynku.
9. Podzielniki kosztów ogrzewania będą instalowane na grzejnikach wyposażonych w zawory termostacyjne.

## **II. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA BUDYNKÓW**

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów ogrzewania stanowi budynek.
2. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
  - 1) koszt opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające z zużytego ciepła,
  - 2) koszt opłaty stałej wynikającej z zamówionej mocy cieplnej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej i koszt opłaty abonamentowej.
4. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty dokonywania rozliczeń zbiorczych dla Spółdzielni i rozliczeń indywidualnych.

## **III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Koszty ogrzewania w budynku ustalone dla okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) rozliczane są na poszczególne lokale następująco:
  - a) 40% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali, są to koszty stałe i obejmują one koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, koszty ogrzewania budynku poprzez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania oraz koszty ogrzewania pomieszczeń nie wyposażonych w zawory termostacyjne.
  - b) 60% kosztów rozliczane jest według wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty zmienne).
2. W drugim i następnych okresach stosowania podzielników kosztów, na podstawie analizy kosztów ogrzewania w danym budynku Zarząd może zmienić wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych.

3. Dla lokali niekorzystnie usytuowanych w danym budynku stosuje się współczynniki korekcyjne, zgodnie z zaleceniem Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Wykaz współczynników zawiera załącznik do niniejszych zasad.  
W terminie do trzech miesięcy od daty montażu podzielników, użytkownik lokalu zostanie poinformowany o ustalonym dla jego lokalu współczynniku.
4. Współczynniki korekcyjne stosowane są do kosztów zmiennych ciepła cz. III ustęp 1 punkt 2.
5. Odczyty, obsługa podzielników kosztów i rozliczanie dokonywane są przez specjalistyczną firmę.
6. Wartość początkowa wskazania podzielników kosztów ogrzewania (stan zerowy) traktowana jest jako tzw. pierwszy odczyt, od którego rozpoczyna się 12 miesięczny okres rozliczeniowy dla danego budynku.
7. Odczyty podzielników w lokalach następować będą w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu winien potwierdzić odczyt w protokole. O terminie odczytu użytkownicy są zawiadamiani poprzez ogłoszenie zamieszczone na tablicach ogłoszeniowych w budynku z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.  
W uzasadnionych przypadkach (np. urlop, choroba użytkownika) dopuszcza się dokonanie odczytu w drugim terminie, który wyznacza firma rozliczeniowa w porozumieniu z Rejonem GZM, i o terminie zawiadamia użytkownika co najmniej z 5 dniowym wyprzedzeniem.  
Na wniosek użytkownika złożony w Rejonie GZM w terminie 7 dni od terminu drugiego odczytu dopuszcza się trzeci termin odczytu, który zostanie wyznaczony przez firmę rozliczeniową; odczyt ten nastąpi nie później niż w 10 dni od dnia złożenia wniosku. Koszt dokonania odczytu w trzecim terminie ponosi użytkownik lokalu w wysokości opłaty wynikającej z cennika usług dodatkowych ustalonego w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową obowiązującego na dany okres rozliczeniowy.
8. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić nie później niż w ciągu 10 tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W rozliczeniu uwzględnia się także koszt obsługi i rozliczeń (cz. II ustęp 4).
9. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.

11. Zaliczkę miesięczną ustala Zarząd w trzech pierwszych okresach rozliczeniowych na podstawie średniomiesięcznych faktycznych kosztów ogrzewania budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, skorygowanych o prognozowane koszty związane ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Począwszy od czwartego okresu rozliczeniowego zaliczka będzie ustalana w oparciu o średniomiesięczne koszty ogrzewania rozliczone w danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, skorygowane o prognozowane koszty związane między innymi ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
12. Opłatę zaliczkową ustala się w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
13. Wysokość zaliczki może ulec odpowiednio zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania tego budynku.
14. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.
15. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zostanie ona zaliczona w kwocie nominalnej (po potrąceniu ewentualnego długu użytkownika wobec Spółdzielni) na poczet kolejnych opłat wnoszonych za lokal. Na żądanie użytkownika lokalu mieszkalnego zgłoszone w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, kwota nadpłaty (po potrąceniu ewentualnego długu) zostanie wypłacona użytkownikowi w terminie 7 dni od zgłoszenia.
16. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w wysokości nominalnej w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
17. Użytkownicy lokali, którzy nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów w ich lokalach, będą rozliczani w zakresie kosztów zmiennych (cz. III ustęp 1 pkt 2) w ten sposób, że wysokość tych kosztów ustalona zostanie jako iloczyn energii cieplnej przypisanej tym lokalom i ceny jednostkowej zakupu energii.

Ilość energii zostanie obliczona wg poniższego wzoru:

$$Q = \frac{Q_{g \max} \times (t_{\max} - t_{z \text{ śr}}) \times 24 \times N \times 3,6}{t_{\max} - t_{z \min}} \times \frac{P_n}{P_n + P_o} \quad [ \text{GJ} ]$$

gdzie:

- Q - ilość energii cieplnej do rozliczenia na lokale mieszkalne bez podzielników i lokale mieszkalne, w których nie dokonano odczytów podzielników

- $Q_{g \max}$  - godzinowe max zapotrzebowanie ciepła dla budynku (moc zam.), [MW]
- $t_{\max}$  - maksymalna temperatura w lokalu mieszkalnym;  $t_{\max} = + 24^{\circ}\text{C}$ ,
- $t_{z \text{ śr}}$  - średnia temperatura zewnętrzna dla okresu rozliczeniowego uzyskana od dostawcy ciepła,
- $N$  - rzeczywista ilość dni ogrzewania budynku w danym okresie rozliczeniowym,
- $t_{z \text{ min}}$  - temperatura zewnętrzna dla III strefy klimatycznej;  $t_{z \text{ min}} = - 20^{\circ}\text{C}$ ,
- $P_n$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali mieszkalnych (objętych dostawą ciepła) bez podzielników i lokali mieszkalnych, w których nie dokonano odczytów podzielników,
- $P_o$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali mieszkalnych (objętych dostawą ciepła), w których zamontowano podzielniki i dokonano odczytów.

W zakresie kosztów stałych użytkownicy ci rozliczani będą jak w odniesieniu do lokali, w których zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania

18. Określone w ustępie 17 zasady rozliczeń odnoszą się także do sytuacji:
- 1) gdy użytkownik nie udostępni lokalu w ustalonym terminie w celu dokonania odczytu,
  - 2) stwierdzenia w trakcie dokonywania odczytów naruszenia przez użytkownika plomb podzielników kosztów ogrzewania, wbudowania dodatkowych grzejników lub powiększenia istniejących, demontażu grzejnika z podzielnikiem,
  - 3) uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika (rozliczenie kosztów ogrzewania całego lokalu wg zasad określonych w ustępie 17 nastąpi do czasu wymiany podzielnika).
19. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym. Rozliczenie z użytkownikiem zwalniającym nastąpi w terminie, o którym mowa w części III ustęp 8. Użytkownik przejmujący lokal obowiązany jest pokryć koszt zakupu i montażu podzielników w wysokości nominalnej pomniejszony o koszt zużycia wyliczony proporcjonalnie do okresu ich używalności. Kwotę tą Spółdzielnia zwraca użytkownikowi zwalniającemu w terminie do 60 dni od daty zdania lokalu po potrąceniu ewentualnych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni. Dopuszcza się porozumienie między zwalniającym a przyjmującym lokal o przejęciu przez zasiedlającego zobowiązań lub należności za ogrzewanie łącznie z kosztem zakupu i montażu podzielników, złożone w formie pisemnej w obecności pracownika Spółdzielni.

20. Postanowienia ustępu 19 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej lub dziedziczenia, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych także w przypadku uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **IV. EKSPLOATACJA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić właściwy Rejon GZM o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów. Użytkownik winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy podzielnik nie jest uszkodzony i czy dokonuje naliczeń.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ustępie 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. W razie uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń.
3. Użytkownik lokalu nie może:
  - 1) zabudowywać dodatkowych grzejników lub powiększać istniejących,
  - 2) demontować grzejników,
  - 3) spuszczać wody z instalacji c.o.,
  - 4) uszkadzać podzielnika kosztów, jego plomby, demontować podzielnika,
  - 5) dokonywać innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. W przypadku spuszczenia wody z instalacji c.o. (np. przy wymianie grzejnika) użytkownik lokalu obowiązany będzie pokryć koszt nośnika ciepła zgodnie z taryfą wytwórcy ciepła.
5. W razie naruszenia postanowień określonych w ustępach 1 - 3, użytkownik ponosić będzie odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę.

#### **V. ZAMIENNE ROZLICZANIE OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ (art. 45 a pkt 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne)**

1. Na pisemny wniosek wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej zgodnie z § 15 ust 1 pkt 2) niniejszego Regulaminu.
2. Okres zamiennego rozliczenia obejmuje czasokres od daty zakończenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wg podzielników kosztów ogrzewania do końca danego roku kalendarzowego w którym został złożony wniosek.

3. O wysokości zaliczek miesięcznych przy przejściu na zamienny sposób rozliczenia decyduje Zarząd.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Lokale użytkowe biorą udział w rozliczaniu kosztów c.o. według systemu podzielników kosztów obowiązującego w budynku a wysokość obciążenia uwzględniona jest w opłatach za najem stosownie do zawartej umowy.
2. Zasady pokrywania kosztów c.o., w odniesieniu do pomieszczeń gospodarczych w najmie, przylegających do mieszkań oraz mogące wystąpić nietypowe przypadki nie ujęte w niniejszych „Zasadach” i wszelkie kwestie sporne rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Danuta Stasiak

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

inż. Jerzy Kozakiewicz

Na oryginalne właściwe podpisy

Załącznik nr 2 do „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali”

**ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA Z ZASTOSOWANIEM  
PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ USTALANIA OPŁAT  
Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI  
W BUDYNKU WIELORODZINNYM PRZY ul. BAJKOWEJ 45-47**

---

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Przedmiotem niniejszych zasad jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynku wielorodzinnym przy ul. Bajkowej 45-47 wyposażonym w licznik ciepła zainstalowany w węźle cieplnym oraz w zawory termostaticzne i podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów poszczególnych lokali.
2. Celem wprowadzenia systemu, o którym mowa w ustępie 1 jest:
  - 1) umożliwienie użytkownikom lokali oddziaływanie na wysokość temperatury w lokalu,
  - 2) zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła,
  - 3) doprowadzenie do racjonalnego zużycia ciepła.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu bądź będącego właścicielem lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Zawarty w niniejszych „Zasadach” system rozliczania z użytkownikami lokali za ciepło zużyte do ogrzewania budynku wprowadza się decyzją Zarządu, przy założeniu, że podzielniki kosztów ogrzewania zostaną zamontowane we wszystkich lokalach budynku.
5. Koszt zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania ponosi Spółdzielnia i stanowią one jej własność.
6. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru typu podzielników kosztów – jednolitego dla danego budynku.
7. Podzielniki kosztów ogrzewania będą instalowane na wszystkich grzejnikach. Wszystkie grzejniki powinny być wyposażone w zawory termostaticzne. W przypadku braku zaworów termostaticznych, zostaną one uzupełnione w trakcie montażu podzielników kosztów ogrzewania na koszt Spółdzielni.



## **II. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów ogrzewania stanowi budynek.
2. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
  - 1) koszt opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające z zużytego ciepła,
  - 2) koszt opłaty stałej wynikającej z zamówionej mocy cieplnej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej.
4. Spółdzielnia ponosi koszty eksploatacji, koszty obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty dokonywania rozliczenia zbiorczego dla budynku i rozliczeń indywidualnych dla lokatorów.

## **III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Koszty ogrzewania w budynku ustalane dla okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) rozliczane są na poszczególne lokale następująco:
  - 1) 40% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali, są to koszty stałe i obejmują one koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, koszty ogrzewania budynku poprzez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania oraz koszty ogrzewania pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki.
  - 2) 60% kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty zmienne).
2. W drugim i następnych okresach stosowania podzielników kosztów, na podstawie analizy kosztów ogrzewania Zarząd może zmienić wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych.
3. Dla lokali niekorzystnie usytuowanych stosuje się współczynniki korekcyjne, zgodnie z zaleceniem Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Wykaz współczynników zawiera załącznik do niniejszych „Zasad”.

W terminie do trzech miesięcy od daty montażu podzielników, użytkownik lokalu zostanie poinformowany o ustalonym dla jego lokalu współczynniku.

4. Współczynniki korekcyjne stosowane są do kosztów zmiennych ciepła cz. III ustęp 1 punkt 2).
5. Odczyty, obsługa podzielników kosztów i rozliczanie dokonywane są przez specjalistyczną firmę.
6. Wartość początkowa wskazania podzielników kosztów ogrzewania (stan zerowy) traktowana jest jako tzw. pierwszy odczyt, od którego rozpoczyna się 12 miesięczny okres rozliczeniowy dla budynku.
7. Odczyty podzielników w lokalach następować będą w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu winien potwierdzić odczyt w protokole. O terminie odczytu użytkownicy są zawiadamiani poprzez ogłoszenie zamieszczone na tablicach ogłoszeniowych w budynku z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.  
W uzasadnionych przypadkach (np. urlop, choroba użytkownika) dopuszcza się dokonanie odczytu w drugim terminie, który wyznacza firma rozliczeniowa w porozumieniu z Rejonem GZM nr 4 i o terminie zawiadamia użytkownika co najmniej z 5 dniowym wyprzedzeniem.  
Na wniosek użytkownika złożony w Rejonie GZM nr 4 w terminie 7 dni od terminu drugiego odczytu dopuszcza się trzeci termin odczytu, który zostanie wyznaczony przez firmę rozliczeniową; odczyt ten nastąpi nie później niż w 10 dni od dnia złożenia wniosku. Koszt dokonania odczytu w trzecim terminie ponosi użytkownik lokalu w wysokości opłaty wynikającej z cennika usług dodatkowych ustalonego w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową obowiązującego na dany okres rozliczeniowy.
8. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić nie później niż w ciągu 10 tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
9. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
11. Zaliczkę miesięczną ustala Zarząd w trzech pierwszych okresach rozliczeniowych na podstawie średniomiesięcznych faktycznych kosztów ogrzewania budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, skorygowanych o prognozowane koszty związane ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Począwszy od czwartego okresu rozliczeniowego zaliczka będzie ustalana w oparciu o średniomiesięczne koszty ogrzewania rozliczone w danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, skorygowane o prognozowane koszty związane między innymi ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.

12. Opłatę zaliczkową ustala się w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu.
13. Wysokość zaliczki może ulec odpowiednio zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania tego budynku.
14. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.
15. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zostanie ona zaliczona w kwocie nominalnej (po potrąceniu ewentualnego długu użytkownika wobec Spółdzielni) na poczet kolejnych opłat wnoszonych za lokal. Na żądanie użytkownika lokalu mieszkalnego zgłoszone w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, kwota nadpłaty (po potrąceniu ewentualnego długu) zostanie wypłacona użytkownikowi w terminie 7 dni od zgłoszenia.
16. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w wysokości nominalnej w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
17. W poniższych sytuacjach:
  - 1) gdy użytkownik nie udostępni lokalu w ustalonym terminie w celu dokonania odczytu,
  - 2) stwierdzenia w trakcie dokonywania odczytów naruszenia przez użytkownika plomb podzielników kosztów ogrzewania, wbudowania dodatkowych grzejników lub powiększenia istniejących, demontażu grzejnika z podzielnikiem,
  - 3) uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika (rozliczenie kosztów ogrzewania całego lokalu wg zasad określonych w punkcie 17 nastąpi do czasu wymiany podzielnika)

użytkownicy lokali będą rozliczani w zakresie kosztów zmiennych (cz. III ustęp 1 punkt 2) w ten sposób, że wysokość tych kosztów ustalona zostanie jako iloczyn energii cieplnej przypisanej tym lokalom i ceny jednostkowej zakupu energii.

Ilość energii zostanie obliczona wg poniższego wzoru

$$Q = \frac{Q_{g \max} \times (t_{\max} - t_{z \text{ sr}}) \times 24 \times N \times 3,6}{t_{\max} - t_{z \min}} \times \frac{P_n}{P_n + P_o} \quad [ \text{GJ} ]$$

gdzie:

- Q - ilość energii cieplnej do rozliczenia na lokale, w których nie dokonano odczytów podzielników

- $Q_{g \max}$  - godzinowe max zapotrzebowanie ciepła dla budynku (moc zam.), [MW]
- $t_{\max}$  - maksymalna temperatura mogąca wystąpić w lokalu;  $t_{\max} = + 24^{\circ}\text{C}$ ,
- $t_{z \text{ sr}}$  - średnia temperatura zewnętrzna dla okresu rozliczeniowego uzyskana od dostawcy ciepła,
- $N$  - rzeczywista ilość dni ogrzewania budynku w danym okresie rozliczeniowym,
- $t_{z \text{ min}}$  - temperatura zewnętrzna dla III strefy klimatycznej;  $t_{z \text{ min}} = - 20^{\circ}\text{C}$ ,
- $P_n$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali (objętych dostawą ciepła), w których nie dokonano odczytów podzielników,
- $P_o$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali (objętych dostawą ciepła), w których dokonano odczytów podzielników,

W zakresie kosztów stałych użytkownicy ci rozliczani będą jak w odniesieniu do lokali, w których dokonano odczytów podzielników.

18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zwalnający i przyjmujący lokal zawierają porozumienie o przejęciu przez przyjmującego zobowiązań lub należności za ogrzewanie lokalu, złożone w formie pisemnej w obecności pracownika Spółdzielni.

#### **IV. EKSPLOATACJA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Rejon GZM nr 4 o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów. Użytkownik winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy podzielnik nie jest uszkodzony i czy dokonuje naliczeń.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ustępie 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. W razie uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń.
3. Użytkownik lokalu nie może:
  - 1) zabudowywać dodatkowych grzejników lub powiększać istniejących,
  - 2) demontować grzejników,
  - 3) spuszczać wody z instalacji c.o.,
  - 4) uszkadzać podzielnika kosztów, jego plomby, demontować podzielnika,
  - 5) dokonywać innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

4. W przypadku spuszczenia wody z instalacji c.o. (np. przy wymianie grzejnika) użytkownik lokalu obowiązany będzie pokryć koszt nośnika ciepła zgodnie z taryfą wytwórcy ciepła.
5. W razie naruszenia postanowień określonych w ustępach 1-3, użytkownik ponosić będzie odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę.

**V. ZAMIENNE ROZLICZANIE OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ  
(art. 45 a pkt 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne)**

1. Na pisemny wniosek wszystkich użytkowników lokali stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej zgodnie z § 15 ust 1 pkt 2) niniejszego Regulaminu.
2. Okres zamiennego rozliczenia obejmuje czasokres od daty zakończenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wg podzielników kosztów ogrzewania do końca danego roku kalendarzowego w którym został złożony wniosek.
3. O wysokości zaliczek miesięcznych przy przejściu na zamienny sposób rozliczenia decyduje Zarząd.

**VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W nietypowych przypadkach nie ujętych w niniejszych „Zasadach”, jak i wszelkie kwestie sporne rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni.
2. „Zasady” obowiązują użytkowników budynku od dnia dokonania odbioru kończącego proces montażu podzielników w budynku.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Danuta Stasiak

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

inż. Jerzy Kozakiewicz

Na oryginale właściwe podpisy