

REGULAMIN

**rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
w budynkach Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku**

KWIECIEŃ 2025

§1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu i dostawy energii cieplnej dla budynków będących własnością lub współwłasnością Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku i przez nią zarządzanych, na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (CO) lub centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody użytkowej (CWU).
2. Niniejszy regulamin określa zasady i warunki rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pozostałych pomieszczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
3. W zakresie wszelkich innych unormowań dot. wodomierzy i ciepłej wody użytkowej nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

§2

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 poz. 716 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273);
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.);
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.);
- 5) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 07 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.);
- 6) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 poz. 648 z późn. zm.);
- 7) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.);
- 8) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.) ;
- 9) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U. z 2021r., poz. 2068);
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Kodeks cywilny”(Dz. U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.);
- 11) „Norma PN-EN 834” sierpień 2013 - podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - przyrządy zasilane energią elektryczną;
- 12) Statut Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku.

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- a) **Spółdzielnia** – Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa;
- b) **Użytkownik lokalu**:
 - członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członek spółdzielni będący właścicielem lokalu,
 - właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
 - osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - najemca lub inny użytkownik według form prawa cywilnego,
 - osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
- c) **CO centralne ogrzewanie** – dostarczanie energii cieplnej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń przez wspólną instalację w budynku lub grupie budynków;
- d) **CWU ciepła woda użytkowa** – dostarczanie ciepłej wody na potrzeby bytowe mieszkańców przez wspólną instalację w budynku lub grupie budynków;
- e) **ciepłomierz główny** – urządzenie pomiarowe określające zużycie ciepła w budynkach;
- f) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie służące do ustalania udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834;
- g) **wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w budynku, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym;
- h) **wodomierz** – urządzenie służące do pomiaru zużycia objętości wody w poszczególnych lokalach;
- i) **obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF;
- j) **współczynnik grzejnikowy (UF)** - współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej, sposób wyznaczenia współczynnika UF określa „Norma PN-EN 834”;
- k) **współczynnik wyrównawczy (LAF)** - współczynnik korygujący zużycie ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku;
- l) **okres rozliczeniowy CO i CWU** – 12-miesięczny przedział czasu, za który dokonuje się rozliczenia CO i CWU, liczony od dnia 1 lipca danego roku kalendarzowego do 30 czerwca następnego roku; w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się rozliczanie w innych okresach, które ustala Zarząd Spółdzielni;
- m) **rozliczenie kosztów CO i CWU** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do miesięcznych zaliczek naliczonych w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu;
- n) **koszty całkowite CO i CWU** – to suma kosztów stałych i zmiennych za dostarczane do budynku ciepło na cele centralnego ogrzewania lub/i podgrzania wody użytkowej;
- o) **koszty stałe CO i CWU** dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej – to część kosztów za dostarczane do budynku ciepło na potrzeby CO i CWU, tj. opłata za moc zamówioną oraz opłata stała za usługi przesyłowe i dystrybucyjne;
- p) **koszty zmienne CO i CWU** dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej – to część kosztów za dostarczane do budynku ciepło na potrzeby CO i CWU,

- wynikające ze zużycia ciepła w budynku oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe i dystrybucyjne;
- q) **koszty stałe CO i CWU** dla budynków zasilanych z kotłowni gazowych należących do Spółdzielni – to część kosztów za dostarczane do budynku ciepło na potrzeby CO i CWU (opłata abonamentowa dostawcy paliwa, opłata stała za usługi przesyłowe i dystrybucyjne, koszty konserwacji i utrzymania kotłowni, amortyzacja urządzeń kotłowni, koszty pracy obsługi kotłowni, opłaty za przeglądy i dozór techniczny, koszty administracyjne, podatki i opłaty lokalne, koszty ubezpieczenia, koszty eksploatacyjne niezwiązane bezpośrednio z zużyciem paliwa);
 - r) **koszty zmienne CO i CWU** dla budynków zasilanych z kotłowni gazowych należących do Spółdzielni – to część kosztów za dostarczane do budynku ciepło na potrzeby CO i CWU, wynikające ze zużycia ciepła w budynku (zarejestrowane na gazomierzu) oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe i dystrybucyjne;
 - s) **koszty stałe CO i CWU** dla budynków zasilanych z kotłowni należących do Spółdzielni (olej, pellet) – to część kosztów za dostarczane do budynku ciepło na potrzeby CO i CWU (koszty konserwacji i utrzymania kotłowni, amortyzacja urządzeń kotłowni, koszty pracy obsługi kotłowni, opłaty za przeglądy i dozór techniczny, koszty administracyjne, podatki i opłaty lokalne, koszty ubezpieczenia, koszty eksploatacyjne niezwiązane bezpośrednio z zużyciem paliwa);
 - t) **koszty zmienne CO i CWU** dla budynków zasilanych z kotłowni należących do Spółdzielni (olej, pellet) – koszty związane z zakupem czynnika grzewczego;
 - u) **lokal** - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, wyposażone w instalację CO lub CO i CWU;
 - v) **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC). Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów, loggii, antresol i piwnic.
 - w) **powierzchnia lokalu użytkowego** – jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, jak również powierzchnia zajęta przez meble wbudowane, obudowane, a także powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są ogrzewane.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Niniejszy Regulamin wprowadza obowiązek montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz wodomierzy we wszystkich lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub/i ciepłej wody użytkowej.
2. Instalowanie w lokalu lub budynku ww. urządzeń pomiarowych uwarunkowane jest technicznymi możliwościami ich montażu oraz opłacalnością ich zastosowania.

3. Nie dopuszcza się wyrażania zgody na demontaż podzielników kosztów ciepła oraz demontaż wodomierzy i rozliczania lokali bez urządzeń pomiarowych.
4. Wymiana podzielników kosztów ciepła oraz wodomierzy jest realizowana przez Spółdzielnię w sposób cykliczny, stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów.
5. Koszty związane z wymianą (tj. koszt podzielnika i jego montażu) ponosi użytkownik lokalu. Zasady spłaty tychże kosztów ustala Zarząd Spółdzielni, w drodze uchwały. Zaś w zakresie wymiany bądź legalizacji wodomierzy mają zastosowanie unormowania zawarte w Regulaminie funduszu remontowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 5

Niniejszy Regulamin stosuje się do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię. Zasady w nim określone stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu w zakresie kosztów dotyczących:

- a) centralnego ogrzewania (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CO) wyposażonych we wspólną instalację centralnego ogrzewania,
- b) podgrzania wody wodociągowej (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CWU). wyposażonych we wspólną instalację wody ciepłej.

§ 6

Koszty dostawy ciepła wyznacza się w zasobach Spółdzielni na podstawie:

- a) faktur wystawionych przez zewnętrznych dostawców ciepła,
- b) sumy wszystkich kosztów związanych z wytworzeniem i dostarczeniem ciepła na potrzeby CO i CWU.

§ 7

1. Koszt całkowity energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej obejmuje:
 - a) koszty stałe
 - b) koszty zmienne.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Z kosztów tych wyodrębniany jest koszt:
 - a) centralnego ogrzewania (CO),
 - b) podgrzania wody wodociągowej (CWU).

§ 8

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, obowiązany jest wносить przez cały okres rozliczeniowy, comiesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Wartość comiesięcznej zaliczki na CO ustala się w zł za m² powierzchni lokalu, natomiast zaliczki na CWU w zł za m³.

2. Wysokość zaliczek ustala Zarząd na podstawie kalkulacji i analizy kosztów opłat za wytwarzanie i dystrybucję ciepła wraz z uwzględnieniem aktualnej taryfy dostawcy energii cieplnej oraz kosztów związanych z zakupem czynnika grzewczego.
3. W trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek.
4. Suma wpłaconych kwot zarówno na centralne ogrzewanie, jak i ciepłą wodę użytkową stanowi zaliczkę do rozliczenia z użytkownikiem lokalu, na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.
5. Decyzje o podziale kosztów lub zasadach podziału kosztów podejmuje Zarząd WSM.

§ 9

Spółdzielnia zleca rozliczanie kosztów CO i może zlecać rozliczanie kosztów CWU podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość dokonanego rozliczenia.

§ 10

Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostawę ciepła oraz wszystkie koszty z tym związane. Każdy użytkownik podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy ponosi koszty związane z odczytem, rozliczeniem oraz obsługą tych urządzeń, a w przypadku podzielników kosztów CO również koszt związany z jego nabyciem.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszt centralnego ogrzewania stanowi różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła, a kosztami ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty centralnego ogrzewania dzieli się na:
 - a) koszty stałe,
 - b) koszty zmienne.
3. Jednostką służącą do podziału kosztów zużycia ciepła dla użytkowników lokali w zakresie centralnego ogrzewania są:
 - dla kosztów stałych - 1m² powierzchni użytkowej;
 - dla kosztów zmiennych (wspólnych) - 1m² powierzchni użytkowej;
 - dla kosztów zmiennych (indywidualnych) – obliczeniowa jednostka zużycia.
4. Koszt zmienny CO dzieli się na:
 - a) część liczoną według powierzchni (tzw. część wspólna) – 60 %,
 - b) część liczoną według podzielników kosztów ciepła (tzw. część indywidualna) – 40 %.

5. Koszt zmienny w tzw. części wspólnej stanowi koszt ogrzewania: łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku, korytarzy, klatek schodowych, itp. oraz ciepła oddawanego przez piony centralnego ogrzewania i rozprowadzane przez instalację CO i CWU.
6. Koszt zmienny w tzw. części indywidualnej dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ustala się wg:
 - minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu,
 - maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu.
7. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła lokali w budynku.
8. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej wartości zużycia w budynku wyliczonej poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników UF i LAF) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
9. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250 % średniej wartości zużycia w budynku wyliczonej poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników UF i LAF) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
10. Koszt zmienny dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w podzielniki kosztów stanowi sumę zaliczek naliczonych, za dany okres rozliczeniowy pomniejszony o koszty stałe.
11. W zakresie rozliczania lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów ciepła, znajdujących się w budynkach mieszkalnych, bądź wolnostojących, gdzie część lokali użytkowych jest wyposażona w podzielniki kosztów, koszt energii cieplnej zużytej na potrzeby CO ustala się jako równy naliczeniom na poczet kosztów CO.
12. W przypadku budynków wolnostojących z lokalami użytkowymi, niewyposażonymi w podzielniki kosztów ciepła stosuje się zamienną metodę rozliczania kosztów CO, która polega na rozliczaniu kosztu ciepła w danym budynku na podstawie powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumą rzeczywistych kosztów przez powierzchnię użytkową lokali w danym budynku.

§ 12

Rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej

1. W budynkach zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej i wyposażonych w zbiorczą instalację CWU dostarczającą ciepłą wodę do lokali, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby CWU oparte jest na wskazaniach ciepłomierzy głównych lub wodomierzy głównych zainstalowanych w węźle cieplnym.
2. W budynkach zasilanych z kotłowni należących do Spółdzielni i wyposażonych w instalację CWU:
 - a) gazowych – miesięczny koszt CWU przyjęty do rozliczenia CWU w miesiącach grzewczych, wyliczany jest na podstawie wystawionych faktur z okresu letniego, przy wyłączonej instalacji centralnego ogrzewania, podzielonych przez ilość tych miesięcy;

- b) innych (olej, pellet) – miesięczny koszt CWU przyjęty do rozliczenia CWU w miesiącach grzewczych, wyliczany jest na podstawie poniesionych kosztów związanych z zakupem paliwa w okresie letnim, przy wyłączonej instalacji centralnego ogrzewania podzielonych przez ilość tych miesięcy.
3. Koszty dostawy ciepła na potrzeby CWU dzieli się na:
- a) koszty stałe,
 - b) koszty zmienne.
4. Jednostką służącą do podziału kosztów zużycia ciepła dla użytkowników lokali w zakresie ciepłej wody użytkowej są:
- dla kosztów stałych – 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla kosztów zmiennych – 1 m³ zużycia wody z wodomierzy lokalowych.
5. Koszt zmienny za zużycie indywidualne CWU w lokalu, wyliczany jest na podstawie sumy kosztów zmiennych CWU z okresu rozliczeniowego, dzielonego przez sumę zużyć wszystkich wodomierzy lokalowych w danym budynku, a następnie przemnożonego przez wartości wskazań z wodomierzy CW w danym lokalu.

$$KZI = (SKZ : SZW) \times WW$$

KZI – koszt zmienny w lokalu w okresie rozliczeniowym (indywidualny)

SKZ – suma kosztów zmiennych

SZW – suma zużyć z wodomierzy lokalowych

WW – wartość zużycia z wodomierzy w okresie rozliczeniowym w danym lokalu

§ 13

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody z użytkownikami lokali

1. Okresem rozliczeniowym zarówno centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody użytkowej jest okres 12 miesięcy, który przyjmuje się dla wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się od 1 lipca danego roku kalendarzowego i trwa do 30 czerwca roku następnego.
Dopuszcza się rozliczanie w innych okresach, które ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Odczytów wartości jednostek z podzielników dokonuje się raz w roku w terminie do 30 czerwca danego roku (włącznie) przez przedstawicieli firmy rozliczającej na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią chyba, że Zarząd ustali inny termin.
3. Odczyty z podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy odbywają się drogą radiową i nie wymagają obecności użytkownika w lokalu. W przypadku niemożności dokonania odczytów drogą radiową, odczytów dokonuje się bezpośrednio w lokalu.
4. Koszty rozliczenia lokali, w których dokonano odczytu, naliczane są za każdy punkt pomiarowy (podzielniki kosztów ogrzewania) i obciążają użytkownika danego lokalu.
5. Koszty rozliczenia lokali, w których nie dokonano odczytu, naliczane są w wysokości ustalonej w cenniku firmy rozliczającej i obciążają użytkownika danego lokalu.
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu celem montażu/wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz wodomierzy, w trzech odrębnie ustalonych terminach – lokal będzie rozliczany jak lokal niewyposażony w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania czy wodomierze.

7. W przypadku braku możliwości odczytu pojedynczego podzielnika, zużycie jednostek dla tego podzielnika będzie rozliczane ze średniej z trzech ostatnich sezonów grzewczych. Natomiast w sytuacji, gdy w danym sezonie grzewczym zmieni się użytkownik lokalu, zużycie jednostek z tego podzielnika będzie rozliczane ze średniej, z ostatniego sezonu grzewczego dla danego budynku.
8. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania w lokalu wyposażonym w podzielniki kosztów ciepła, lokal ten będzie rozliczany za zużycie jednostek jak lokal niewyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania. W przypadku ingerencji w instalację ciepłej wody użytkowej lub wodomierz, lokal będzie rozliczony wg unormowań zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
9. W przypadku nieumyślnego uszkodzenia podzielnika kosztów ciepła lub awarii tego urządzenia rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania nastąpi na podstawie wskazań zużycia ze średniego zużycia jednostek w lokalu z 3 ostatnich sezonów grzewczych. Natomiast w sytuacji, gdy w danym sezonie grzewczym zmieni się użytkownik lokalu, zużycie jednostek będzie rozliczane ze średniej, z ostatniego sezonu grzewczego dla danego budynku. Natomiast w przypadku uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, lokal będzie rozliczony wg unormowań zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
10. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
11. Użytkownik otrzymuje pisemne łączne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów ciepłej wody użytkowej.
12. Rozliczenie dla swojej ważności nie wymaga podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
13. Rozliczenie dostarczane jest do indywidualnych skrzynek oddawczych lub pocztą na wskazany przez użytkownika adres.
14. W przypadku wyniku dodatniego wynikającego z łącznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika przekazana na wskazany rachunek bankowy. Warunkiem wypłaty jest brak zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni.
15. W przypadku wyniku ujemnego wynikającego z łącznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie 30 dni, od dnia otrzymania rozliczenia.
16. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu niedopłata może zostać rozłożona na miesięczne raty, jednakże maksymalny termin spłaty rat, nie może być dłuższy niż do dnia kolejnego rozliczenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, termin spłaty może zostać wydłużony mocą decyzji Zarządu Spółdzielni.
17. Użytkownik ma prawo złożyć pisemną reklamację dotyczącą łącznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w terminie 30 dni, od dnia otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
18. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności wynikających z łącznego rozliczenia kosztów CO i CWU, w terminie wskazanym w rozliczeniu.

19. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje użytkowników dot. podzielników kosztów w terminie 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od daty ich otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi.
20. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie kontrolnego odczytu podzielników kosztów ciepła lub ekspertyzy potwierdzającej prawidłowość działania podzielnika kosztów.
21. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia czy ekspertyzę urządzenia.
22. W przypadku, gdy odczyt kontrolny bądź ekspertyza potwierdzi prawidłowość działania urządzenia, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem urządzenia, czy kosztami ekspertyzy. Podstawę ustalenia wysokości tych kosztów stanowi należność wynikająca z faktury otrzymanej przez Spółdzielnię od firmy rozliczeniowej.
23. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów podzielników kosztów, w szczególności w przypadku: braku odczytu; uszkodzenia podzielnika, plomb i w innych uzasadnionych przypadkach.
24. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni lub przedstawiciele zewnętrznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na dokonywanie serwisów.
25. Osoby te upoważnione są również do przeprowadzania m.in. oceny stanu plomb na podzielnikach, sprawdzenia zmian na instalacji centralnego ogrzewania, uszkodzeń podzielnika lub innej ingerencji powodującej niewłaściwe działania podzielnika.
26. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego – niedopłata lub nadpłata wynikająca z łącznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu posiadającym tytuł prawny do lokalu w dacie dokonania rozliczenia.

ROZDZIAŁ III

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 14

Obowiązki Spółdzielni

Do rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wraz z poniższym zakresem informacji:

1. dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,

- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

2. dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§ 15

Do rozliczeń kosztów ogrzewania dla budynku nieopomiarowanego i lokali znajdujących się w tym budynku, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu użytkowego raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej (jeśli jest wyposażony w instalację CWU) wraz z poniższym zakresem informacji:

1. dla budynku:

- powierzchnia,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

2. dla lokalu:

- powierzchnia,
- koszt ogrzewania lokalu,

- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§ 16

Obowiązki użytkownika lokalu

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do podzielników kosztów ciepła oraz wodomierzy;
 - udostępnienie każdorazowo lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania zainstalowanych urządzeń, a także ich naprawy bądź wymiany, przy czym pod pojęciem udostępnienia rozumie się takie przygotowanie pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nieograniczony dostęp do miejsca zainstalowania tych urządzeń.
 - zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wodomierzy, zgodnie z instrukcją użytkowania;
 - utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16°C;
 - kontrolowanie prawidłowości działania zaworów termostatycznych;
 - niezwłoczne informowanie administracji osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu, bądź awarii instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu, podzielników kosztów ciepła, wodomierzy, zaworów termostatycznych; w przypadku stwierdzenia wystąpienia szkody z przyczyn leżących po stronie użytkownika, wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń ponosi użytkownik tych urządzeń.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - instalacja dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - samowolne dokonanie przeróbek lub odłączenie się od ogólnej instalacji centralnego ogrzewania w budynku,
 - uszkodzenie podzielnika kosztów ciepła, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody
 stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia którejkolwiek z sytuacji wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

4. Użytkownik lokalu pokrywa wszelkie koszty związane z wymianą uszkodzonego podzielnika kosztów ciepła (tj. koszt podzielnika i jego montaż). Podstawę ustalenia wysokości kosztów obciążających użytkownika lokalu stanowi należność wynikająca z otrzymanej przez Spółdzielnię faktury za zakup i montaż podzielników.
5. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ciepła lub wodomierze, a stwierdzono w nim samowolną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, kosztami naprawienia tej szkody, zostanie obciążony użytkownik lokalu.
6. Dokonywanie w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie może odbywać się wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika lokalu, po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Wszelkie prace serwisowe dokonywane przy podzielnikach kosztów ciepła, tj. po wymianie grzejników, odczyty kontrolne, zerwanie podzielnika - są dokonywane odpłatnie.
8. W przypadku sprzedaży/zamiany/przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest (najpóźniej w dniu otrzymania zaświadczenia ze Spółdzielni/daty aktu notarialnego umowy sprzedaży/protokołu przekazania lokalu) do zapłaty całości kosztów związanych z wymianą podzielników kosztów centralnego ogrzewania, odczytu kontrolnego czy ekspertyzy. Zapis ten nie dotyczy umowy darowizny oraz dziedziczenia.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

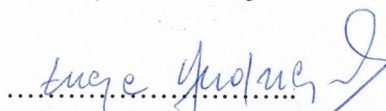
§ 17

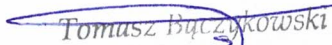
1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w zasobach zarządzanych przez Włocławską Spółdzielnię Mieszkaniową od sezonu grzewczego 2025/2026.
Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie postanowienia Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 96/2022 z dnia 09 grudnia 2022 r.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 68/2025 w dniu 24.04.2025 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc:
Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 96/2022 z dnia 09 grudnia 2022 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
(Piotr Gawroński)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....
(Łucja Andrzejczyk)


Tomasz Bączkowski

ADWOKAT

