

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów dostawy ciepła, rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrocławski Dom” we Wrocławiu**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

- 1) Regulamin określa zasady rozliczania z użytkownikami lokali kosztów zakupu ciepła, które poniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wrocławski Dom".
- 2) Niniejszy regulamin opracowany został na podstawie:
  - 2.1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. nr 716 z późn. zm.)
  - 2.2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych( Dz.U. Z 2021 r. nr 1208 z późn. zm.)
  - 2.3. Statutu SM "Wrocławski Dom" we Wrocławiu.

**§ 2**

Ilekróć w niniejszym regulaminie używa się określeń:

- 1) **Koszt dostawy ciepła** - należy przez to rozumieć wysokość opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła;
- 2) **Koszty stałe** - należy przez to rozumieć koszty stałe, wyspecyfikowane na fakturach dostawcy ciepła;
- 3) **Koszty zmienne** - należy przez to rozumieć koszty zakupu ciepła w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych, zainstalowanych w węźle cieplnym budynku oraz zakupu czynnika grzewczego;
- 4) **Powierzchnia użytkowa lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu ustaloną w ewidencji Spółdzielni;
- 5) **Powierzchnia ogrzewana lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, obejmującą powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp.), z wyjątkiem balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic, komórek gospodarczych pełniących funkcję piwnic), służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika;
- 6) **Powierzchnia ogrzewana lokalu użytkowego** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu użytkowego, obejmującą powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (np.: garaże, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, komórki, itp.), z wyjątkiem antresoli, balkonów i loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia służące do obsługi lokalu i związane z prowadzoną w tym lokalu działalnością;
- 7) **Jednostka rozliczeniowa** - należy przez to rozumieć jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy ciepła ustalaną dla użytkowników lokali, którą jest:
  - a)  $m^2$  (metr kwadratowy) powierzchni ogrzewanej lokalu - w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych zakupu ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania,
  - b)  $m^3$  (metr sześcienny) podgrzania wody - w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych zakupu ciepła zużywanego na cele podgrzania wody;
- 8) **Okres rozliczeniowy** - należy przez to rozumieć okres rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do budynków Spółdzielni od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku (czyli rok kalendarzowy);



- 9) **Współczynnik korekcyjny** (wyrównawczy) – należy przez to rozumieć stosunek wysokości danego lokalu użytkowego, a także mieszkalnego do standardowej wysokości lokalu mieszkalnego, wynoszącej 2,5 metra.

## II. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do węzła.

### § 3

1. Koszty dostawy ciepła, obejmują wyłącznie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczone koszty utrzymania w sprawności technicznej wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach.
3. Koszty, o których mowa w ust. 2, zalicza się do kosztów remontów lub bieżącego utrzymania nieruchomości.

### § 4

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku, niezależnie od ilości węzłów cieplnych występujących w budynku.

### § 5

Na koszt dostawy ciepła składają się następujące składniki:

- 1) opłata zmienna:
  - a) opłata za dostarczoną energię, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza, i ceny jednostkowej za energię [zł/GJ];
  - b) opłata za przesył, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza, i ceny jednostkowej za przesył [zł/GJ].
- 2) opłata stała:
  - a) opłata za moc zamówioną, stanowiąca iloczyn mocy dyspozycyjnej węzła i ceny za jednostkę mocy [zł/MW];
  - b) opłata za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn mocy dyspozycyjnej węzła i ceny za jednostkę mocy [zł/MW];
  - c) opłata za nośnik ciepła, stanowiąca iloczyn uzupełnionego nośnika, na podstawie wskazań wodomierza uzupełniającego, i ceny jednostkowej za 1 m<sup>3</sup> nośnika;
  - d) miesięczna opłata abonamentowa, stanowiąca iloczyn punktów pomiarowych i 1/12 stawki opłaty abonamentowej dla danej grupy taryfowej.

### § 6

Koszty dostawy ciepła podlegają podziałowi na:

- 1) koszty centralnego ogrzewania, które ustala się w poszczególnych okresach rozliczeniowych, po odjęciu od całkowitych kosztów dostawy ciepła kosztów podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym,
- 2) koszty podgrzania wody użytkowej, które ustala się:
  - a) dla budynków posiadających opomiarowanie wodomierzami ciepłej wody użytkowej we wszystkich lokalach - na podstawie sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody, zainstalowanych w lokalach i stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej, przyjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w planie gospodarczym, z tym, że jeżeli w węźle cieplnym budynku zainstalowany jest ciepłomierz liczący zużycie energii przeznaczonej na podgrzanie wody, rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o faktyczne zużycie energii, zarejestrowane przez ten ciepłomierz;



- b) dla budynków, posiadających opomiarowanie wodomierzami ciepłej wody użytkowej nie we wszystkich lokalach - na podstawie:
- b.1) sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach i stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej, przyjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w planie gospodarczym;
  - b.2) ryczału dla lokali nieopomiarowanych przyjętego przez Zarząd Spółdzielni, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu, na zasadach określonych w § 8 Regulaminu.

### **III. Zasady rozliczania użytkowników lokali z kosztów zużycia i podgrzania wody użytkowej.**

#### **§ 7**

Lokale wyposażone w indywidualne wodomierze ciepłej wody obciążane są kwotą wynikającą z przemnożenia ilości wody ciepłej (na podstawie odczytu wodomierza ciepłej wody) przez stawkę za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody, przyjętą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w planie gospodarczym lub przez rzeczywistą stawkę kosztu podgrzania wody, ustaloną w oparciu o wskazania ciepłomierza rejestrującego zużycie energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody, jeśli dany budynek jest wyposażony w taki ciepłomierz.

#### **§ 8**

1. Lokale mieszkalne nieposiadające wodomierzy, obciążane będą kwotą wynikającą z przemnożenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu przez opłatę ryczałtową.
2. Opłata ryczałtowa za podgrzanie wody w lokalu nieposiadającym wodomierzy równa jest kosztowi podgrzania wody, wyliczonemu w oparciu o przeciętne normy zużycia wody ciepłej na osobę, wynikające ze średniego zużycia wody, wg wskazań wodomierzy ciepłej wody z danego budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zasad wynikających z § 16.

#### **§ 9**

1. Na potrzeby ustalenia wysokości zaliczek na opłaty z tytułu podgrzania wody, osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest na żądanie Spółdzielni, podać w formie pisemnej lub elektronicznej, liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informację o zmianach tej liczby. W przypadku braku podania liczby osób zamieszkujących lokal, przyjmuje się do obliczeń, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.
2. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami podgrzania wody użytkowej w wysokości kosztów przeliczonych na jedną osobę, tak jakby ta osoba zamieszkiwała w danym lokalu.

#### **§ 10**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uiszczenia różnicy wynikającej z rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej (tj. dopłaty do ustalonych zaliczek), w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub innym ustalonym przez Zarząd terminie, nie później niż do końca sierpnia danego roku, bez odrębnego wezwania. Po upływie tego terminu naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę powyższej należności na raty, z tym, że okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż dwanaście rat miesięcznych, płatnych w terminach wynikających z bieżących opłat.



3. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów podgrzania wody, zaliczane są na poczet opłat z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może zostać zwrócona na wskazany przez niego rachunek bankowy.

## § 11

W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności rozliczenia kosztów podgrzania wody, użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek do Zarządu Spółdzielni o sprawdzenie prawidłowości wyliczenia w terminie miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.

## IV. Zasady rozliczania użytkowników lokali z kosztów z centralnego ogrzewania.

### § 12

1. Koszty centralnego ogrzewania pokrywane są przedpłatami (zaliczkami), równomiernie rozłożonymi na okres 12 miesięcy, wnoszonymi łącznie z innymi opłatami za użytkowanie lokalu.
2. Przedpłaty ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów ciepła, przyjętych w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy.
3. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie podlegają indywidualnemu rozliczeniu, wg zasad wynikających z regulaminu, na podstawie poniesionych kosztów za dostawę energii cieplnej, w okresie rozliczeniowym stosowanym przez Spółdzielnię.

### § 13

1. Koszty ciepła za centralne ogrzewanie dla poszczególnych lokali składają się z kosztów stałych i kosztów zmiennych budynku, których jednostką rozliczeniową jest zł/m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu.
2. Koszty ciepła przeznaczonego na ogrzanie części wspólnych budynku rozlicza się:
  - a) koszty stałe – proporcjonalnie na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, według udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej budynku;
  - b) koszty zmienne – proporcjonalnie na m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, według udziału powierzchni ogrzewanej lokalu w powierzchni ogrzewanej budynku.
3. W przypadku garaży nieposiadających grzejników, położonych w budynkach mieszkalnych, obciążane są one wyłącznie opłatą za koszty stałe ciepła dla danego budynku, w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu.

### § 14

1. Koszty ciepła za centralne ogrzewanie, o których mowa w § 13, związane są z ogrzewaniem całego budynku i obejmują oprócz kosztów ogrzania lokali również koszty ogrzania innych pomieszczeń budynku. Przyjmuje się, iż koszty wskazane przez lokalowe mierniki i podzielniki ciepła stanowią 30% kosztów zmiennych.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany zasad rozdziału kosztów określonych w ust. 1, które to ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez dany budynek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej.
3. W przypadku braku wyposażenia budynku w urządzenia pomiarowe, mogące rozgranicyć ilość zużytej energii cieplnej na cele grzewcze, przyjmuje się następującą zasadę rozliczeń: od ogólnej ilości zużytej energii cieplnej dla danego budynku odlicza się sumę zebranych należności za



zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody zimnej, a pozostała różnica stanowi ostateczny koszt centralnego ogrzewania w budynku.

### § 15

1. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do budynków na potrzeby centralnego ogrzewania, dokonywane będą do dnia 30 czerwca danego roku, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedniego.
2. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego rozliczenia kosztów określonych w ust. 1, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, w zależności od sytuacji finansowej Spółdzielni.

### § 16

1. W przypadku nadwyżki kosztów zakupu ciepła nad wniesionymi zaliczkami na dostawę ciepła przeznaczonego na ogrzewanie, użytkownicy lokali są zobowiązani do uiszczenia niedopłaty w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub w innym wyznaczonym przez Zarząd terminie, nie później niż do końca sierpnia danego roku. Po upływie tego terminu naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę powyższej należności na raty, z tym, że okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż dwanaście rat miesięcznych płatnych, w terminach wynikających z bieżących opłat.

### § 17

W przypadku nadwyżki wniesionych zaliczek nad kosztami zakupu ciepła przeznaczonego na ogrzewanie, powstałe nadpłaty zaliczane będą na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać zwrócona na wskazany przez niego rachunek bankowy.

## **V. Prawa i obowiązki użytkownika lokalu posiadającego w lokalu wodomierze indywidualne.**

### § 18

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania odczytów stanu wodomierzy zainstalowanych w lokalu, w ustalonych przez Spółdzielnię terminach. Odczyty mogą także być dokonywane zdalnie przez Spółdzielnię.
2. Każdą niesprawność lub uszkodzenie wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić niezwłocznie, tj. w terminie do trzech dni od dnia jego stwierdzenia – pisemnie, e-mailem lub telefonicznie do Spółdzielni, celem dokonania kontroli przez służby Spółdzielni.

### § 19

1. W przypadku:
  - a) nie udostępnienia lokalu przez użytkownika lokalu pracownikom Spółdzielni, w celu przeprowadzenia odczytu, legalizacji, wymiany lub naprawy wodomierzy,
  - b) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomb zainstalowanych na wodomierzu,
  - c) uszkodzenia wodomierza lub jego obudowy poprzez np. pęknięcie, zgniecenie, przedziurawienie,
  - d) dokonanie innej ingerencji w wodomierz w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
  - e) zdemontowanie wodomierza,
  - f) dokonania zmian w instalacji wodno-kanalizacyjnej umożliwiających pobór wody poza licznikiem,



g) innego udowodnionego użytkownikowi lokalu poboru ciepłej wody na instalacji wodociągowej, a nie zarejestrowanej przez wodomierz.  
Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania:

- 1/ m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
- 2/ m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. c-d, użytkownik lokalu ponadto ponosi koszt wymiany uszkodzonego wodomierza, wraz z ceną zakupu nowego wodomierza.

## § 20

1. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanów wodomierza, w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może przekazać wodomierz do legalizacji.
2. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza, stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, w domniemanym okresie wadliwości, według średniego zużycia zimnej wody na danym wodomierzu, w okresie 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie zgłoszonej przez użytkownika lokalu wadliwości wodomierza.
3. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności wskazań wodomierza, użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. Potwierdzenie prawidłowości działania wodomierza skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu kosztami tego sprawdzenia.

## § 21

W wypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wniesione zaliczki dzielone są na poprzedniego i nowego użytkownika lokalu, proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

## § 22

Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji z rozliczenia kosztów ciepłej wody według wskazań wodomierzy i przejścia na system ryczałtowy w przypadku, kiedy indywidualne wodomierze stanowią wyposażenie lokalu.

## **VI. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania.**

### § 23

Indywidualne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania (dalej jako podzielniki lub podzielniki ciepła) są przez Spółdzielnię montowane na koszt użytkowników lokali, pod warunkiem dokonania oceny, że montaż tych urządzeń w danym budynku jest technicznie możliwy i opłacalny.

### § 24

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości, w których znajdują się lokale wyposażone w indywidualne podzielniki ciepła dzielą się na:
  - 1) koszty rozliczane według powierzchni ogrzewanej lokali, zgodnie z § 2 pkt. 5 i 6 niniejszego Regulaminu;
  - 2) koszty ogrzewania lokalu (zależne od zużycia ciepła w danym lokalu) rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu



- wskazań jednostek zużycia ciepła przez podzielniki, całkowitych współczynników oceny grzejników oraz współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku oraz wysokości lokalu. Koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez opomiarowane grzejniki w lokalu.
2. Dla lokali rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników, doliczany jest koszt rozliczenia, ustalany przez firmę rozliczającą, zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią lub przez Spółdzielnię. Koszt ten jest proporcjonalny do liczby podzielników zamontowanych w danym lokalu.
  3. W przypadku lokali nieopomiarowanych, których właściciele uniemożliwili instalację podzielników w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania:
    - a)  $m^3$  kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
    - b)  $m^2$  powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

## § 25

1. Dla lokali opomiarowanych koszty energii cieplnej ustala się w sposób następujący:
  - a) Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o., z okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1, dzieli się na  $m^2$  powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a wyliczoną jednostkę kosztów mnoży się przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu.
  - b) Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o., z okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 2, dzieli się przez sumę wskazań podzielników, po wcześniejszym ich przeliczeniu przez Spółdzielnię/firmę rozliczeniową, o współczynniki korekcyjne.
2. Wymiana, przełożenie, domontowanie i usuwanie grzejników w instalacji c.o. w lokalach, nie może odbywać się bez zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu, który otrzymał zgodę Zarządu Spółdzielni na dokonanie zmian w instalacji c.o. w postaci wymiany, przełożenia, domontowania lub usunięcia grzejnika w instalacji c.o., zobowiązuje się do pokrycia kosztów tych prac (w tym kosztów demontażu i montażu podzielników) i kosztów uzupełnienia wody w instalacji c.o.
4. Użytkownik lokalu, zgodnie z art. 45a ust. 11 Ustawy Prawo Energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników, dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego, o ile taki okaże się konieczny ze względów technicznych.
5. W celu zadbania o poprawną pracę urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Zarządu Spółdzielni, o dostrzeżonych uszkodzeniach plomb lub podzielników, a także wszelkich nieprawidłowości w ich pracy.
6. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło z winy użytkownika do co najmniej jednej z niżej wskazanych sytuacji:
  1. uszkodzenia plomb na poddzielniku,
  2. demontażu podzielników w całym lokalu lub jego części,
  3. mechanicznego uszkodzenia podzielnika,
  4. innej ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, rozliczenia za okres stwierdzonych nieprawidłowości (lub jeżeli nie ma możliwości ustalenia, od kiedy nieprawidłowości wystąpiły, to od początku danego okresu rozliczeniowego) dokonuje się według zasad dla lokali nieopomiarowanych, określonych w § 24 ust. 3. Powrót do rozliczenia według zasad rozliczeń przyjętych dla lokali opomiarowanych, nastąpi po ustaniu przyczyny rozliczania lokalu jak nieopomiarowanego, tj. w przypadku zakupu (ewentualnie naprawie) i montażu podzielników oraz ich oplombowaniu na koszt użytkownika lokalu.



7. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło, nie z winy użytkownika, do uszkodzenia podzielnika kosztów, rozliczenia dokonuje się według średniego zużycia ciepła na m<sup>2</sup> mieszkania w budynku. W takim przypadku Spółdzielnia dokona wymiany uszkodzonego podzielnika na nowy.
8. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego (np. zmiana użytkownika lokalu, zamiana mieszkań, sprzedaż), koszty centralnego ogrzewania dla danego lokalu rozliczane są na poszczególnych użytkowników na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez użytkowników, z opisaniem w nim formy rozliczenia.
9. W lokalach wyposażonych w podzielniki, odczyty podzielników wykonywane są na dzień 31 grudnia każdego roku, bez udziału użytkowników lokali. Odczyty nie wymagają potwierdzeń.
10. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa/Spółdzielnia dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika, w terminie wyznaczonym przez Firmę/Spółdzielnię.

## § 26

1. W nieruchomościach rozliczanych według wskazań podzielników, zaliczki na centralne ogrzewanie ustalane są według uchwalonej przez Zarząd stawki za m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej.
2. Dla lokali nieopomiarowanych, w nieruchomości rozliczanej na podstawie wskazań podzielników, zaliczkę ustala się w wysokości 125% kosztów c.o. za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę energii cieplnej do nieruchomości. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd.
4. Jednostką miary z tytułu zaliczek za dostawę energii cieplnej jest m<sup>2</sup> lokalu. Zaliczka płatna jest w miesięcznych ratach przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
5. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Zarząd SM „Wrocławski Dom” zawiadamia użytkowników lokali pisemnie.

## § 27

1. Po rozliczeniu pełnych kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy, Zarząd SM „Wrocławski Dom” zobowiązany jest przekazać rozliczenie użytkownikom lokali, nie później niż do końca czerwca następnego roku.
2. W sytuacji, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres rozliczeniowy dla danego lokalu, rzeczywiste koszty są niższe od ustalonych zaliczek, wpłacona nadwyżka zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat, a w przypadku zaległości czynszowych na lokalu, w pierwszej kolejności na najstarsze zobowiązanie.
3. W lokalach rozliczanych na podstawie wskazań podzielników ciepła, niedopłata powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła, powinna być wniesiona na rachunek Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia lub w innym terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż do końca sierpnia danego roku.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę powyższej należności na raty, z tym, że okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż dwanaście rat miesięcznych, płatnych w terminach wynikających z bieżących opłat.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać na piśmie w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Zarząd Spółdzielni bądź firma dokonująca rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od dnia złożenia reklamacji.
6. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania należności, wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz z wnoszenia zaliczek na



poczet przyszłego okresu rozliczeniowego. W razie uwzględnienia reklamacji Zarząd Spółdzielni dokonuje odpowiedniej korekty rozliczenia kosztów c.o. dla lokalu.

## VII. Postanowienia końcowe.

### § 28

Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów lub istotny wzrost zużycia ciepła w danym budynku, dopuszcza się korektę zaliczkowo ustalonych opłat, za ogrzewanie lokali lub podgrzewanie wody użytkowej, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni. Zarząd niezwłocznie informuje Radę Nadzorczą o dokonanej korekcie opłat.

### § 29

Spółdzielnia nieodpłatnie udostępnia użytkownikom lokali informacje, dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla lokali zaopatrywanych w energię cieplną na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej, w zakresie zgodnym z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska, z dnia 7 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).

### § 30

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienionych w § 1 oraz Kodeks Cywilny.
2. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM. "Wrocławski Dom" we Wrocławiu Uchwałą nr 13/2022 z dnia 24.11.2022 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 roku.

Za Radę Nadzorczą

**PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ**

*Irena Płocka-Janiszewska*  
**Irena Płocka-Janiszewska**

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
**»WROCLAWSKI DOM«**  
we WROCLAWIU