

## UCHWAŁA Nr 2 / 2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie  
z 17 stycznia 2023 r.

*w sprawie: przyjęcia Regulaminu kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie działając na podstawie § 88 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 1 pkt 23 Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwala co następuje:

### § 1

Zatwierdza się **Regulamin kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie**, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

### § 3

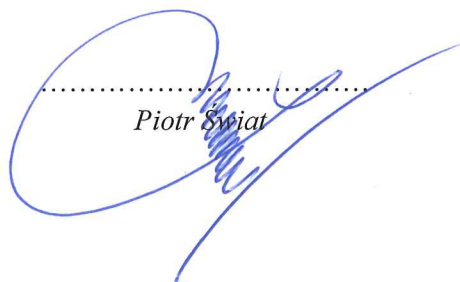
Z dniem wejścia w życie Regulaminu o którym mowa w § 1, traci moc dotychczas obowiązujący *Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie*, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2014 z dnia 6 grudnia 2014r. z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



Artur Żuk

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Piotr Świąt

# REGULAMIN

## Rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie

### § 1

#### Podstawa opracowania

W związku ze zmianami uwarunkowań prawnych wynikających między innymi:

- Z ustawy z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868)
- Ze zmiany ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.)
- Z Rozporządzenia 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. 2021 poz. 2273)

oraz w oparciu o :

- Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2021 poz. 648)
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1208)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” w Olsztynie

Wprowadza się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie.

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni wyposażonych w instalacje :

- 1) Centralnego ogrzewania
- 2) Ciepłej wody użytkowej

Na potrzeby których ciepło wytwarzane jest w węźle cieplnym lub lokalnej kotłowni gazowej.

### § 3

#### Definicje

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkoz” w Olsztynie.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody.
3. **Użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, faktycznie użytkujący ten lokal.
4. **Przedsiębiorstwo energetyczne** – inaczej dostawca energii cieplnej tj. podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do Spółdzielni na podstawie umowy dostawy ciepła, w tym także dostawca gazu na potrzeby lokalnej kotłowni gazowej w danym budynku.
5. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

6. **Kotłownia gazowa** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje wraz z piecem gazowym i służące do wytworzenia i przesyłu ciepła (centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody użytkowej) do urządzeń odbiorczych.
7. **Urządzenie pomiarowe** – ciepłomierz, licznik wody ciepłej bądź podzielnik kosztów ogrzewania, a także gazomierz w lokalnej kotłowni gazowej.
8. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu dla którego dokonuje się rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku); dla rozliczenia podgrzania wody użytkowej okresem rozliczeniowym jest kwartał, z zastrzeżeniem możliwości zmiany okresu rozliczeniowego na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
9. **Minimalny koszt zmienny** – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym (wg wskazań podzielników kosztów), wyliczony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane.
10. **Maksymalny koszt zmienny** – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
11. **Średni jednostkowy koszt zmienny** – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

#### § 4

##### **Rodzaje i podział kosztów energii cieplnej**

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń za energię cieplną dostarczaną przez przedsiębiorstwo energetyczne, na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła zainstalowanych w węzłach oraz obowiązującej taryfy dla ciepła, a w przypadku budynków w których ciepło wytwarzane jest w kotłowni gazowej znajdującej się w budynku – na podstawie kosztu zakupu paliwa gazowego.
2. Koszty energii cieplnej dostarczanej przez przedsiębiorstwo energetyczne dzielimy na:
  - a) Koszty stałe, które obejmują:
    - opłatę za moc zamówioną,
    - opłatę stałą za usługi przesyłowe, zależną od mocy zamówionej,
  - b) Koszty zmienne, do których należą:
    - opłata za ciepło, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
    - opłata zmienna za usługę przesyłową, zależna od ilości dostarczonego ciepła,
    - opłata za nośnik ciepła.

Wyżej wymienione koszty fakturowane są przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zamontowanych w węźle cieplnym oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie obowiązującej z dostawcą energii.
3. Koszty energii cieplnej wytworzonej w kotłowni gazowej dzielimy na:
  - a) Koszty stałe, które obejmują:
    - opłatę abonamentową,
    - opłatę dystrybucyjną stałą,
  - b) Koszty zmienne, do których należą:
    - opłata za paliwo gazowe, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowego,
    - opłata dystrybucyjna zmienna, zależna od ilości zużytego gazu.

Wyżej wymienione koszty fakturowane są przez przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające gaz na potrzeby kotłowni gazowej, na podstawie wskazań układu pomiarowego zamontowanego w danym budynku.

4. Do kosztów energii cieplnej zalicza się także stałe opłaty związane z obsługą i konserwacją własnych węzłów ciepłowniczych oraz kotłowni gazowej. Koszty te rozliczane są jako koszty stałe i uwzględnione są w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.

## § 5

1. Koszty zakupu ciepła ustala się w części dotyczącej:
  - 1) Ogrzewania, stosując dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
    - wskazania ciepłomierzy,
    - wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
  - 2) Przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie, stosując metody wykorzystujące:
    - wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
    - liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
  - 3) Kosztów stałych dostawy ciepła:
    - a) na centralne ogrzewanie – wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni
    - b) na przygotowanie ciepłej wody użytkowej - wykorzystując liczbę lokali w budynku
2. Za indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej pobiera się opłatę według stawek określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową. Opłatę tą wyszczególnia się w rozliczeniu z użytkownikiem za dany okres rozliczeniowy.
3. W rozliczeniu kosztów energii cieplnej dopuszcza się także możliwość wyszczególnienia dodatkowych opłat np. z tytułu wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania) jeżeli Zarząd lub Rada Nadzorcza podjęły decyzję o finansowaniu wymiany bądź legalizacji urządzeń przez użytkowników lokali i obciążeniu ich kosztami przy rozliczeniu kosztów energii cieplnej.

## § 6

### Współczynniki wyrównawcze i korekcyjne

1. W celu wyeliminowania różnic w podstawie rozliczenia będących wynikiem niekorzystnej lokalizacji mieszkania (np. parter, mieszkanie szczytowe itp.) stosowane są współczynniki wyrównawcze położenia lokalu :
  - współczynniki redukcyjne „Rm” dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczaniu kosztów ogrzewania – wg COBRTI „INSTAL”, lub
  - współczynniki wyliczone na podstawie dokumentacji technicznej uwzględniającej zapotrzebowanie mocy na jednostkę powierzchni dla poszczególnych lokali w budynku.
2. Dla lokali użytkowych wartość współczynnika redukcyjnego (wyrównawczego) wynosi jeden niezależnie od usytuowania lokalu w bryle budynku oraz stosowanego systemu rozliczeń.
3. Współczynników korekcyjnych nie stosuje się do rozliczenia opłaty stałej oraz kosztów zmiennych niezależnych od zużycia (rozliczanych według powierzchni użytkowej).

## § 7

### Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe, zasilane w ciepło z węzła cieplnego lub kotłowni gazowej, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. W rozliczeniu kosztów stałych nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych o których mowa w § 6.
2. Koszty zmienne dzieli się na koszty zmienne niezależne od zużycia, wynikające m.in. z ogrzewania części wspólnych (klatek schodowych, pralni, suszarni, itp.) i strat na instalacji wewnętrznej

(poziomy c.o. w piwnicy oraz pionowy c.o.) oraz koszty zmienne zależne od zużycia ciepła w lokalach. Decyzję o podziale kosztów zmiennych podejmuje Zarząd Spółdzielni.

- 1) Koszty zmienne niezależne od zużycia są rozliczane na lokale w budynku proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. W rozliczeniu nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych, o których mowa w § 6.
- 2) Koszty zmienne zależne od zużycia są rozliczane na lokale w budynku proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy), z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
3. Do rozliczenia kosztów zmiennych zależnych od zużycia (przy podzielnikach kosztów ogrzewania) określa się procentowo minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia w stosunku do średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia, który wynosi :
  - a) Minimalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi 300 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia,
  - b) Maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi 300 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia.
4. W przypadku gdy w ogrzewanym lokalu użytkownik:
  - a) Odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania (lokal nieopomiarowany),
  - b) Uszkodził plombę na podzielniku kosztów ogrzewania lub sam podzielnik,
  - c) Zdemontował grzejnik z podzielnikiem lub sam podzielnik,
  - d) Zmienił wielkość, rodzaj lub parametry grzejnika bez zgłoszenia do Spółdzielni,
  - e) Zmienił lokalizację podzielnika,koszty zmienne zależne od zużycia w zakresie ogrzewania określa się wg kosztu maksymalnego określonego w ust. 3.
5. W przypadku awarii podzielnika lub podzielników, bez winy użytkownika lokali, ilość zużytych jednostek określa się jako średnią z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych dla danego podzielnika lub podzielników.
6. Jeżeli zmiana użytkownika lokalu następuje w trakcie okresu rozliczeniowego lub na granicy dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych, to wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje nowy użytkownik lokalu.

Dopuszcza się możliwość dokonania międzyokresowego odczytu na koszt użytkownika opuszczającego lokal i rozliczenia użytkowników tego lokalu (poprzedniego i nowego) , po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W takim przypadku w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu strony powinny zawrzeć dane dotyczące wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierz lub podzielniki kosztów ogrzewania) na dzień przekazania lokalu. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla obu użytkowników zostanie przekazane po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dokonaniu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

## § 8

1. Zasady odczytów podzielników i ciepłomierzy:
  - a) Odczyty urządzeń pomiarowych w węzłach lub kotłowni gazowej dokonywane są okresowo przez przedsiębiorstwo energetyczne i upoważnionych pracowników Spółdzielni,
  - b) Odczyty urządzeń pomiarowych służących do rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania (ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania) dokonywane są raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przez firmę z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę na serwis rozliczeniowy. Odczyt podzielników i ciepłomierzy dokonywany jest zdalnie.

Niezależnie od planowanych odczytów rocznych, Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zlecić wykonanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.
2. W przypadku konieczności dokonania odczytu podzielnika bezpośrednio w lokalu, użytkownik zobowiązany jest umożliwić upoważnionym osobom dokonującym odczytu, jak również służbom technicznym, wejście do lokalu celem dokonania odczytu oraz niezbędnych czynności

konserwacyjnych, przeglądu instalacji czy też sprawdzenia stanu zainstalowanych urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych.

3. Na podstawie dokonanych odczytów urządzeń pomiarowych oraz danych dotyczących poniesionych kosztów za dostawę ciepła i wniesionych zaliczek (sporządzonych przez Spółdzielnię), firma dokonująca rozliczenia sporządza indywidualne rozliczenie kosztów ciepła dla poszczególnych użytkowników.
4. Do celów rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania przy użyciu podzielników kosztów ogrzewania, wprowadza się następujące określenia:
  - minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony w wysokości .....<sup>0,3</sup>..... krotności średnich kosztów zmiennych nieruchomości zależnych od wskazań podzielników,
  - maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż .....<sup>3,1</sup>..... krotność średnich kosztów zmiennych nieruchomości zależnych od wskazań podzielników.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania powinno zostać wykonane i dostarczone użytkownikom w ciągu 3 m-cy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie zawierające m.in.
  - wysokość kosztów centralnego ogrzewania przypadających na jego lokal, w tym. koszty stałe i zmienne,
  - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła lub zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
  - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty oraz inne informacje i dane określone w przepisach odrębnych.
7. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozliczana jest następująco:
  - a) Nadpłata zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami na rzecz Spółdzielni za lokal, którego dotyczy rozliczenie – na poczet tego zadłużenia. Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia zwróci powstałą nadpłatę w terminie 14 dni od dostarczenia pisemnego wniosku, po potrąceniu ewentualnych należności, które użytkownik posiada wobec Spółdzielni. Użytkownikowi nie przysługuje prawo występowania z roszczeniem o odsetki z tytułu nadpłaty.
  - b) Niedopłata zostaje zaliczona na poczet obciążenia konta opłat eksploatacyjnych i winna być uregulowana w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
8. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Spółdzielni od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać pisemne uzasadnienie. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia. Uznane reklamacje będą rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.

## § 9

### **Ustalenie opłat zaliczkowych za energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania**

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania zobowiązany jest wносить zaliczki (przedpłaty) miesięczne na poczet należności z tytułu centralnego ogrzewania.
2. Zaliczki ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie cen zawartych w taryfie dla ciepła oraz analizy kosztów i ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, stosownie do rzeczywistych zmian wysokości taryfy dla ciepła oraz kształtowania się bieżących kosztów centralnego ogrzewania.
4. Koszty zakupu energii cieplnej zgodnie z art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są kosztami niezależnymi od spółdzielni. W przypadku zmiany opłat zaliczkowych na energię cieplną

spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5. Zaliczki na centralne ogrzewanie należy wnosić równocześnie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokali w terminie określonym w statucie.

## § 10

### Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Ilość energii zużytej do podgrzania wody użytkowej określa się na podstawie wskazań zamontowanego w węźle ciepłomierza zliczającego energię zużytą na potrzeby podgrzania wody, a w przypadku jego braku – na podstawie różnicy wskazań ciepłomierza głównego w węźle i ciepłomierza zliczającego energię zużytą na cele ogrzewania.
2. Koszt podgrzania wody użytkowej w budynku lub zespole budynków określa się na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody wyszczególnionych na fakturach wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne, a w przypadku budynków z własną kotłownią gazową – na podstawie wskazań ciepłomierza zliczającego energię zużytą na potrzeby podgrzania wody i kosztu 1 GJ energii wyliczonego na podstawie faktury za gaz.
3. Po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów podgrzania wody dla każdego z budynków na podstawie:
  - a) Ilości wody pobranej do podgrzania na podstawie odczytów wodomierzy w poszczególnych lokalach oraz ilości lokali w budynku podłączonych do instalacji ciepłej wody,,
  - b) Kosztu podgrzania wody (stałych i zmiennych)
4. Odczytu wodomierzy radiowych dokonuje firma z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę na serwis odczytowy.
5. Koszt podgrzania wody w danym budynku rozlicza się na użytkowników lokali w częściach:
  - 1) koszty stałe podgrzania wody rozlicza się w oparciu o liczbę lokali w budynku podłączonych do instalacji ciepłej wody.

Jednostkowy stały koszt podgrzania [zł/lokal] wylicza się według poniższego wzoru:

$$K_{SP} = \frac{\text{Koszty stałe energii cieplnej zużytej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej}}{\text{liczba lokali w budynku podłączonych do instalacji ciepłej wody}}$$

- 2) koszty zmienne podgrzania wody rozlicza proporcjonalnie do zużycia podgrzanej wody.

Jednostkowy zmienny koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody [zł/m<sup>3</sup>] wylicza się według poniższego wzoru:

$$K_{ZP} = \frac{\text{Koszty zmienne energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody w budynku [zł]}}{\text{Zużycie ciepłej wody w budynku (suma wskazań liczników indywidualnych)[m<sup>3</sup>]}}$$

6. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest razem z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz obowiązującymi zapisami „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” w Olsztynie”

## § 11

### Ustalenie opłat zaliczkowych za energię cieplną na potrzeby podgrzania wody użytkowej

1. Użytkownik lokalu korzystający z ciepłej wody użytkowej przygotowanej w węźle lub kotłowni gazowej, zobowiązany jest wnosić zaliczki (przedpłaty) miesięczne na poczet należności z tytułu podgrzania wody.

2. Kalkulację zaliczki miesięcznej za podgrzanie wody użytkowej przygotowują służby Spółdzielni i przedkładają do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Zaliczki ustalane są na podstawie kosztów podgrzania wody oraz jednostkowego zużycia dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków.
3. W przypadku konieczności zmiany wysokości zaliczek miesięcznych w trakcie roku spowodowanych zmianą cen za ciepło lub zmianą ilości zużytego ciepła na podgrzanie wody, zaliczkę ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty zakupu energii cieplnej zgodnie z art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są kosztami niezależnymi od spółdzielni. W przypadku zmiany opłat zaliczkowych na energię ciepłą spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zaliczki na podgrzanie wody użytkowej należy wносить równocześnie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokali w terminie określonym w statucie.

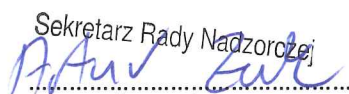
#### § 12

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w instalację wodociągową (w częściach wspólnych) i instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni. W szczególności niedopuszczalne jest: montaż dodatkowych grzejników, powiększanie zestawów grzejnikowych, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych itp.
2. Niedopuszczalne są: uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, liczników ciepła, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub niewłaściwego rozliczenia kosztów ogrzewania.
3. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza lub wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem odpowiedzialności za wynikłe szkody.

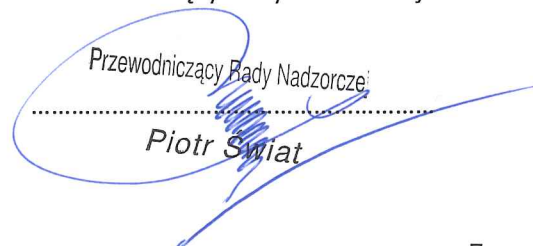
#### § 13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy określone w pozostałych regulaminach obowiązujących w Spółdzielni oraz przepisy obowiązującego prawa.
2. Przepisy niniejszego regulaminu dotyczą rozliczenia centralnego ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego 01.01.2022 – 31.12.2022r. oraz rozliczenia podgrzania wody począwszy od pierwszego okresu rozliczeniowego za 2023 rok.
3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu **17.01.2023r.** uchwałą nr **2/2023** i wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2014 z dnia 6 grudnia 2014r. z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
Artur Żuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
Piotr Świąt