

90

# Regulamin ustalania opłat, przedpłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla budynków i użytkowników lokali, w zasobach Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy — Zdroju

## Podstawy prawne

### § 1

Niniejszy regulamin, zwany w dalszej treści regulaminem, opracowany został w oparciu o następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 r. poz.1385 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi (Dz. U. 2021 r., poz. 280),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021 poz. 648 z późniejszymi zmianami),
6. Statut Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Uchwałą nr 11/II/2008 z dnia 28 czerwca 2008r., a następnie znowelizowany Uchwałą nr 3/2012 I i II Części Walnego Zgromadzenia z dn. 29 i 31 maja 2012 oraz Uchwałą nr 8/2015 Walnego Zgromadzenia z dn. 05 maja 2015r. oraz Uchwałą nr 14/2018 Walnego Zgromadzenia z 08 maja 2018r., zarejestrowany w KRS w Krakowie dnia 18 grudnia 2018r.
7. Rozporządzenie 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).
8. Normy:
  - norma zużycia wody przyjęta przez Zarząd Spółdzielni na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. 2002 r., nr 8 poz.70),
  - norma zużycia CWU przyjęta w PN-93/B-01706.
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 376, z późn. zm.).
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych z dnia 15 stycznia 2007 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 92).

## Postanowienia ogólne

### § 2

1. Na podstawie § 133 ust. 9 Statutu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Krynicy— Zdroju Rada Nadzorcza uchwała niniejszy Regulamin.
2. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz administrowanych przez Spółdzielnię,

wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) **CO** – centralne ogrzewanie,
- b) **CWU** – centralna ciepła woda,
- c) **użytkownik lokalu** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca lokal mieszkalny lub użytkowy. Należy przez to rozumieć mieszkańca Spółdzielni posiadającego: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; właściciela wyodrębnionego lokalu; najemcę lokalu; użytkownika lokalu bez tytułu prawnego,
- d) **spółdzielnia** – Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Krynicy-Zdroju,
- e) **lokal** - lokal mieszkalny lub użytkowy będący w zasobach Spółdzielni,
- f) **odbiorca** – każdy z poza zasobów Spółdzielni, kto otrzymuje lub pobiera ciepło z zasobów Spółdzielni, na podstawie odrębnej umowy,
- g) **odbiorca zewnętrzny** – każdy, kto otrzymuje lub pobiera ciepło
- h) **ciepłomierz** - układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
- i) **kotłownia lokalna** – kotłownia gazowa wraz z urządzeniami lub instalacjami służącymi do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji i pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych będąca w eksploatacji Spółdzielni, zasilającą jeden lub kilka budynków,
- j) **okres rozliczeniowy** - umowny ustalony przez Spółdzielnię – dla CO rok obrachunkowy, a dla CWU okres półroczny, za który dokonuje się rozliczeń z użytkownikami lokali kosztów poniesionych za dostarczanie CO i CWU do budynków należących do zasobów Spółdzielni z wnoszonymi za identyczny okres należnościami – przedpłat za ciepło od odbiorców,
- k) **sezon grzewczy** - sezon grzewczy to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów (wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r.). Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków stanowiących zasób Spółdzielni podejmuje jej Zarząd,
- l) **powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku** – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku stanowiącego zasób Spółdzielni, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie wraz z ogrzewanymi powierzchniami wspólnego użytkowania np. budynek biurowy. Powierzchnia ustalona jest zgodnie z PN 70(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni centralnie ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, wózkowni, antresoli itp. pomieszczeń. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania,
- m) **zaliczka za centralne ogrzewanie** - wyrażona w zł/m<sup>2</sup>/m-c wysokość opłaty wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu centralnego ogrzewania wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, z wyłączeniem lokali, których umowa określa inny sposób przedpłat,

- n) **budynek nieopomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** – budynek, w którym ilość dostarczonego ciepła z przeznaczeniem jego ogrzania określana jest wskazaniem zainstalowanego/yh w tym celu ciepłomierza/y, i w którym w lokalach na grzejnikach obowiązkowo wyposażonych w zawory termostacyjne, nie ma podzielników kosztów ogrzewania, bądź użytkownicy lokali tworzących dany budynek zdecydowali o rozliczeniu kosztów zużycia energii cieplnej w oparciu o powierzchnię użytkową lokali. Obowiązek posiadania zaworów termostacyjnych spoczywa na użytkownikach lokali.
- o) **węzeł cieplny** - zespół urządzeń łączących sieć ciepłą znajdującą się na zewnątrz lub wewnątrz budynku z instalacją wewnętrzną obiektu.
4. Określony Regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera odrębne umowy w sprawie dostawy energii cieplnej.
5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalacje ogrzewania i urządzenia pomiarowe wykonuje się stosując:
- a) opłatę za ciepło dostarczone na potrzeby ogrzewania — pobieraną przez 12 miesięcy w roku obrachunkowym z uwzględnieniem powierzchni ogrzewanej w m<sup>2</sup> oraz zużytego ciepła mierzonego w GJ na podstawie zalegalizowanych ciepłomierzy. Rozliczeń zaliczek na poczet kosztów CO z użytkownikami lokali dokonuje się za okresy obrachunkowe. Wynik finansowy z rozliczenia rocznych kosztów CO w danej kotłowni podlega rozliczeniu wg faktycznego zużycia CO, w okresie obrachunkowym. Wynik finansowy z rozliczenia rocznych kosztów CO w danej kotłowni lokalnej nie może podlegać kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnej wody użytkowej.
- b) opłatę za ciepło dostarczone na podgrzanie wody — pobieraną przez 12 miesięcy w roku obrachunkowym, w przeliczeniu do zużytego na ten cel ciepła mierzonego w GJ na podstawie zalegalizowanych ciepłomierzy (opłata za podgrzew wody) oraz pobranej wody liczonej w pełnych m<sup>3</sup>(opłata za m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków, wg taryfy operatora). Rozliczeń zaliczek na poczet zużycia CWU z użytkownikami lokali dokonuje się za okresy półroczne, natomiast wynik finansowy z rozliczenia rocznych kosztów CWU w danej kotłowni podlega rozliczeniu wg faktycznego zużycia CWU w okresie obrachunkowym. Wynik finansowy z rozliczenia rocznych kosztów CWU w danej kotłowni lokalnej może podlegać kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów ciepła w lokalach użytkowych wg stawek indywidualnych zatwierdzonych przez Zarząd.
7. Użytkownik lokalu nie może bez stosownej zgody odłączyć swojego lokalu od wspólnej instalacji CO i CWU.
8. W przypadku dokonania zabudowy balkonu i włączenia jego powierzchni do powierzchni ogrzewanej danego lokalu zaliczki płacone przez tych użytkowników lokali na CO obejmują wówczas także metraż balkonu i są uwzględniane przy rozliczeniu rocznym.
9. Koszty przywrócenia instalacji CO lub CWU do stanu pierwotnego, w przypadkach zawinionych przez użytkownika, pokrywa użytkownik lokalu.
10. Wskazania ciepłomierza/y służą do uzyskania prawidłowej podstawy do rozliczeń między użytkownikiem lokalu i Spółdzielnią z tytułu CO i CWU.
11. Przyjęta metoda rozliczania zużycia energii cieplnej i ponoszonych kosztów obejmuje wszystkie lokale w danym budynku. Nie dopuszcza się do zastosowania jednocześnie dwóch różnych metod rozliczeniowych dla lokali w danym budynku.

**Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat za dostarczenie  
CO i CWU dla użytkowników lokali**

**§ 3**

1. Koszty energii cieplnej rozliczane są indywidualnie dla każdej z kotłowni lokalnej będącej w eksploatacji Spółdzielni.
2. Koszt wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych (ilości GJ) obejmuje:
  - a. koszty bezpośrednie wytworzenia energii cieplnej —w tym:
    - koszt gazu zużytego do wytworzenia energii wg faktur zakładu gazowniczego (w oparciu o pomiar wg licznika gazowego),
    - koszt energii elektrycznej wg licznika energii elektrycznej i faktur zakładu energetycznego (w oparciu o pomiar wg licznika energii elektrycznej),
    - koszt zużycia wody dla potrzeb ogrzewania wg faktur dostawcy wody (w oparciu o wskazania licznika wody),
    - opłaty za zanieczyszczenie środowiska-emisję spalin—naliczane zgodnie z Ustawą.
  - 2.1. Koszty pozostałe obciążające wytworzenie energii cieplnej —w tym:
    - amortyzacja kotłowni i urządzeń,
    - obowiązkowe ubezpieczenia kotłowni,
    - konserwacja i naprawy kotłowni, urządzeń i sieci instalacji wewnętrznej w budynku,
    - koszty eksploatacji kotłowni w tym: wynagrodzenia pracowników kotłowni, koszty bhp, materiały bezpośrednie i transport,
    - podatek VAT zaliczony w koszty eksploatacji, inne koszty i usługi związane z działalnością kotłowni (telefon, przeglądy kominiarskie itp.).
3. Rozliczenie kosztów kotłowni lokalnej następuje na podstawie wyliczonych kosztów na koniec roku obrachunkowego, opisanych w § 3 pkt. 2 niniejszego Regulaminu. Rozliczenie z użytkownikami lokali z tytułu CO następuje w terminie do 30 kwietnia roku następnego, a z tytułu CWU w okresach półrocznych, na podstawie odczytu wodomierzy i wyliczenia opłaty za podgrzew, z ostatecznym rozliczeniem zaliczek na koniec roku obrachunkowego.
  - 3.1. W przypadku kotłowni/wężła grupowego obsługującego budynki o różnym typie zabudowy podział kosztów stałych, wspólnych, eksploatacyjnych dzieli się na poszczególne obiekty proporcjonalnie do kubatury nieruchomości.
4. Koszty wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej pokrywane są przez użytkowników lokali zasilanych w CO lub CO i CWU z tej kotłowni, w formie miesięcznych zaliczek.
5. Spółdzielnia kalkuluje ceny i stawki opłat na poczet CO i CWU, które wynikają z kosztów, o których mowa w § 3 pkt. 2 niniejszego Regulaminu, w 12 zaliczkach miesięcznych i przedkłada je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
6. Wysokość zaliczek na CWU w lokalach opomiarowanych ustala się jako iloczyn zadeklarowanego zużycia CWU i ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody. Cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody kalkulowana jest przez Spółdzielnię na podstawie rzeczywistych kosztów podgrzania wody.
7. Wysokość zaliczek na poczet CO i CWU ustala się w sposób zapewniający pokrycie kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej, w kolejnych miesiącach roku obrachunkowego. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w trakcie roku obrachunkowego, w przypadku zmian warunków lub cen produkcji ciepła, mających wpływ na wysokość kosztów np. zmiany stawek taryfowych, zwiększenia zużycia ciepła w wyniku dłuższego sezonu grzewczego.
8. Wysokość zaliczek na CO ustala się na podstawie kosztów roku poprzedniego, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 7 niniejszego Regulaminu.
9. Koszty dostawy CO rozlicza się na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz pozostałych kosztów, odrębnie dla każdej kotłowni lokalnej, w okresach rocznych.

10. W lokalach użytkowych, biurowych i garażach, stosuje się dla celów obliczania kosztów CO, współczynnik kubaturowy uwzględniający wysokość lokalu użytkowego.
11. Koszty dostawy CWU do mieszkań rozlicza się w oparciu o poniesiony koszt podgrzewu wody w oparciu o:
  - koszty stałe CWU cyrkulacja – wyliczone na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% kosztu CWU dla budynków, w których znajduje się do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla budynków, w których znajduje się powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody. Koszty stałe CWU dzielone są na poszczególne lokale.
  - koszty zmienne CWU – wyliczone na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% CWU dla budynków, w których znajduje się do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których znajduje się powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody. Koszty zmienne CWU dzielone są proporcjonalnie do zużycia CWU wg wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach zasilanych z danej kotłowni lokalnej. Ustalenie kosztów w takim okresie jest podstawą dla ustalenia obowiązujących opłat za CWU oraz przedpłat na okres następny.
12. Przy rozliczeniu kosztów przyjmuje się następującą zasadę:
  - podział kosztów między CO i CWU obliczany jest wg wskazań urządzeń pomiarowych w kotłowniach lokalnych lub przyjętego przez Spółdzielnię wskaźnika
  - podział kosztów CO w kotłowniach lokalnych zasilających więcej niż 1 budynek obliczany jest wg wskazań urządzeń pomiarowych - odrębnych ciepłomierzy wskazujących pomiary dla danego budynku.
13. Łączne koszty CO i CWU poniesione w roku i przewidywane na rok następny podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, końcowe rozliczenia z tytułu CO i CWU obciążać będą użytkownika lokalu na dzień rozliczenia. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego zasady rozliczenia kosztów ciepła będą regulowane odrębnymi umowami.
15. W przypadku dokonywania zmian w instalacji CO (np. zmiana lub likwidacja grzejników), na które Spółdzielnia wyraziła zgodę, koszty związane ze zmianami pokrywa użytkownik tego lokalu. Użytkownik lokalu, mimo zgody Spółdzielni na przerobienie instalacji CO ponosi ryzyko z tytułu ewentualnego niedogrzanego lokalu i z tego tytułu nie może dochodzić od Spółdzielni żadnych roszczeń.
16. Procedura zmiany w instalacji CO jest następująca:
  - Złożenie pisemnego wniosku przez użytkownika lokalu o zmiany w instalacji CO, zawierającego oświadczenia o poniesieniu kosztów wymiany, a także kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w związku z ingerencją w układ CO, tj. koszt zamrożenia rur, pracy konserwatora oraz dokumentacji technicznej,
  - Zgoda Spółdzielni, uwzględniająca dostosowanie parametrów technicznych do instalacji grzewczej oraz mocy poprzednio zamontowanego grzejnika. W razie konieczności, warunkiem wydania zgody przez Spółdzielnię jest dostarczenie przez wnioskodawcę dokumentacji technicznej przerabianego fragmentu instalacji, sporządzonej przez osobę do tego uprawnioną,
  - Wykonanie prac bezwzględnie musi nastąpić poza sezonem grzewczym,
  - Koszty wymiany grzejnika oraz koszty Spółdzielni, związane z tą wymianą zostaną poniesione przez wnioskodawcę. Spółdzielnia wystawia fakturę, dokumentującą poniesione koszty.
17. W przypadku gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił lub zlecił przerobienie instalacji grzewczej (np. zwiększenie mocy grzejników), zostanie obciążony dodatkową kwotą za ciepło wynoszącą 50% wartości opłat zaliczkowych wniesionych, w tym

okresie rozliczeniowym. Nie zwalania to jednak tego użytkownika od obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka konieczność wynikać będzie z uwarunkowań technicznych. Ustala się 30-dniowy termin wpłaty żądanej przez Spółdzielnię kwoty od daty wystawienia faktury oraz taki sam termin na przywrócenie stanu poprzedniego pod rygorem wykonania zastępczego.

18. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli grzejników, w szczególności wyposażenia ich w zawory termostatyczne,
  - b) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń grzewczych,
  - c) kontroli stanu technicznego i eksploatacji urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego,
- niezwłocznego powiadomienia administracji w przypadku uszkodzenia awarii urządzeń grzewczych
- użytkownika lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustanowionymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. szczególnie utrzymania temperatury w pomieszczeniach min. +16°C.

Lokale mieszkalne i użytkowe posiadające ogrzewanie etażowe powinny posiadać taki sam standard.

W przypadku lokali, w których protokolarnie potwierdzony zostanie brak zachowania wymaganego standardu termicznego, użytkownicy tych lokali, będą wzywani przez Spółdzielnię do doprowadzenia lokalu do standardu termicznego.

Wszelkie wyrządzone szkody, wynikłe z braku utrzymania w lokalu odpowiedniej temperatury, obciążają użytkowników tych lokali.

19. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości m.in.: uszkodzenia wodomierza, samowolnego zerwania plomb, ingerencji w układ odczytu elektronicznego, braku wodomierza, zatrzymaniu wodomierza CWU, nieprawidłowego montażu niezgodnego z DTR producenta, braku zgody na wymianę wodomierza, stwierdzeniu poboru wody poza wodomierzem, opłata ponoszona przez użytkownika lokalu, za zużycie CWU jest opłatą ryczałtową, obliczaną na podstawie poprzedniego zużycia na tym punkcie odbioru, a w następnych okresach wg Normy PN-93/B-01706 powołanej, jako jedna z podstaw prawnych (w § 1, pkt. 8). Jeżeli nie było poprzedniego odczytu do wyliczenia opłaty ryczałtowej zastosowanie znajduje najwyższe wskazanie zużycia CWU na danym budynku. Rozliczenie, którego podstawą będzie odczyt wodomierza znajdzie w takiej sytuacji zastosowanie tylko gdy naliczona opłata ryczałtowa będzie niższa od opłaty naliczonej wg wskazania wodomierza.
20. Zdalnych odczytów wodomierzy indywidualnych CWU dokonuje Spółdzielnia w okresach półrocznych, tj. na koniec czerwca i grudnia lub w ostatnim dniu roboczym miesiąca poprzedzającego zmianę ceny wody. Mieszkańcy mogą weryfikować prawidłowość zdalnych odczytów wodomierzy indywidualnych CWU.
21. Niedobory lub nadwyżki CWU są rozliczane proporcjonalnie do zużycia w danych lokalach.

### **Zmiana metody rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania**

#### **§ 4**

1. Zmiana metody rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania może nastąpić po zakończeniu sezonu grzewczego, na podstawie wniosku właścicieli lokali mieszkalnych danego budynku, zgłoszonego w terminie do 30 czerwca danego roku. Jest to termin ostateczny, po upływie, którego Zarząd Spółdzielni nie jest związany wnioskiem i nie może podjąć decyzji o zmianie metody rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na nadchodzący sezon grzewczy.
2. Wniosek musi być poparty podpisami pełnoletnich właścicieli lokali bądź ich pełnomocników

i uzyskać akceptację co najmniej 50%+1 z nich.

3. Podpisy właścicieli lokali powinny być czytelne i nie mogą budzić wątpliwości, co do tożsamości osoby podpisanej.
4. W przypadku wątpliwości Spółdzielnia ma prawo przeprowadzić weryfikację danego podpisu.
5. W przypadku, gdy dany lokal jest przedmiotem współwłasności, pod wnioskiem wystarczy podpis jednego ze współwłaścicieli posiadających co najmniej 50% udziału we własności.
6. W przypadku najemców lokali użytkowych decyzję o zmianie metody rozliczenia ciepła podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie odrębnej umowy z najemcą lokalu.
7. Nie dokonuje się demontażu podzielników przy zmianie metody rozliczania za pomocą podzielników na metodę w oparciu o powierzchnię użytkową (grzewczą).
8. W przypadku potwierdzenia wymaganej ilości zainteresowanych lokatorów, Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o zmianie sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku.
9. Zmienione zasady rozliczania stosuje się wraz z rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

### Wyniki rozliczenia rocznego

#### § 5

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej – CO – dokonywane jest raz w roku w terminie do 30 kwietnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego – roku obrachunkowego, a CWU – dokonywane jest dwa razy w roku, tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia.
2. Okres rozliczeniowy z mieszkańcami Spółdzielni obejmuje 12 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.
3. Po dokonaniu rozliczenia rocznego CO lub półrocznego CWU, Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokalu, zwane w dalszej treści rozliczeniem indywidualnym, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty, zgodnie z wytycznymi 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.
4. Rozliczenie indywidualne można uzyskać na pisemny wniosek użytkownika lokalu złożony w siedzibie Spółdzielni. Rozliczenie indywidualne zarejestrowany Klient może uzyskać w systemie eBOK (Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta) znajdującym się na stronie internetowej Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Krynicy – Zdroju.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia indywidualnego okaże się, że:
  - a) kwota wniesionych zaliczek przez użytkownika lokalu jest wyższa od rzeczywistych kosztów zużytego ciepła obliczonych w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej - powstała nadpłata zostanie zarachowana na poczet przyszłych opłat czynszowych. Jeżeli użytkownik lokalu dokonuje wpłat przez bank na zasadzie polecenia przelewu Spółdzielnia różnicę wypłaca na konto użytkownika na wniosek użytkownika lokalu ze wskazaniem konta bankowego,
  - b) kwota wniesionych zaliczek przez użytkownika lokalu jest niższa od rzeczywistych kosztów zużytego ciepła obliczonych w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej - to powstała niedopłata podlega wpłacie wraz z bieżącą opłatą czynszową.
6. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, złożony do Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie kwoty niedopłaty na raty.

7. Niedotrzymanie terminu wniesienia niedopłaty spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
8. Użytkownik w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego może wnieść reklamację do Zarządu, dotyczącą prawidłowości tego rozliczenia. Na prawidłowo i terminowo złożoną reklamację Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od daty otrzymania reklamacji.
9. Zgodnie z §146 pkt. 3 Statutu Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Krynicy – Zdroju od decyzji Zarządu użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej KSM L-W w Krynicy-Zdroju w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
10. Odmowa przyjęcia przez użytkownika lokalu rozliczenia indywidualnego, jak również niemożność przekazania użytkownikowi rozliczenia indywidualnego z powodu jego długotrwałej nieobecności w lokalu mieszkalnym (np. z powodu jego pobytu poza granicami kraju) nie stanowi podstawy do wydłużenia 14 - dniowego terminu do złożenia reklamacji.
11. Wniesienie przez użytkownika lokalu reklamacji nie wstrzymuje obowiązku prawidłowego terminowego dokonywania rozliczeń między stronami.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 7**

1. Samowolna ingerencja w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub jej poszczególne elementy stanowi rażąco naruszenie obowiązków użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się:
  - a) montaż dodatkowego grzejnika,
  - b) powiększenie istniejących zestawów grzejników lub ich zmiana bez pisemnej zgody Spółdzielni,
  - c) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
  - d) demontaż lub likwidacja grzejników,
  - e) demontaż lub likwidacja zaworów termostatycznych,
  - f) zmiana usytuowania zamontowanego podzielnika kosztów,
  - g) uszkodzenie lub zerwanie plomb na urządzeniu – podzielniku kosztów ogrzewania lub liczniku ciepłej wody użytkowej,
  - h) każde inne działanie zmierzające do utrudnienia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej albo zniekształcenia odczytów urządzeń pomiarowych,
- 1.1. Jeżeli odbiorca indywidualny nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia będzie mogła dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej od obliczeniowego maksymalnego kosztu ogrzewania.
2. Uszkodzenia wymienione w pkt. 1, wynikłe z winy użytkownika, usuwane są na jego koszt.
3. Uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, instalacji centralnego ogrzewania, a także plomb wynikłe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, usuwa Spółdzielnia na własny koszt.
  - 3.1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia bez stwierdzenia winy odbiorcy indywidualnego, koszty naprawy pokrywane są w trybie reklamacyjnym. W takim przypadku użytkownik będzie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej od średniej wartości kosztu ogrzewania w przeliczeniu na [zł/m<sup>2</sup>].
4. Użytkownikom lokali, nie rzadziej niż raz do roku, przekazywane będą informacje zawarte w § 9 ust. 2 lit. b 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.

5. Na podstawie art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, użytkownikom lokali, zaopatrywanym w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, raz w miesiącu przysługuje nieodpłatne otrzymanie informacji o zużyciu ciepła, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2, tj. ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej.
6. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu lub wznowieniu ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Tabulatory podziału kosztów stanowią załącznik do niniejszego Regulaminu.

### Moc obowiązująca regulaminu

#### § 8

1. Tekst jednolity Regulaminu ustalania opłat, przedpłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla budynków i użytkowników lokali w zasobach Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy-Zdroju zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr *60/2023* z dnia *20.12.2023* r. i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.
2. Z dniem 31 grudnia 2025 r. traci moc Regulamin ustalania opłat, przedpłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla budynków i użytkowników lokali, w zasobach Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy-Zdroju, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2023 z dnia 20.01.2023 r.

**Z-GA PRZEWODNICZĄCEJ**

Rady Nadzorczej  
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5

*Agnieszka Dąbkowska*  
**Agnieszka Dąbkowska**

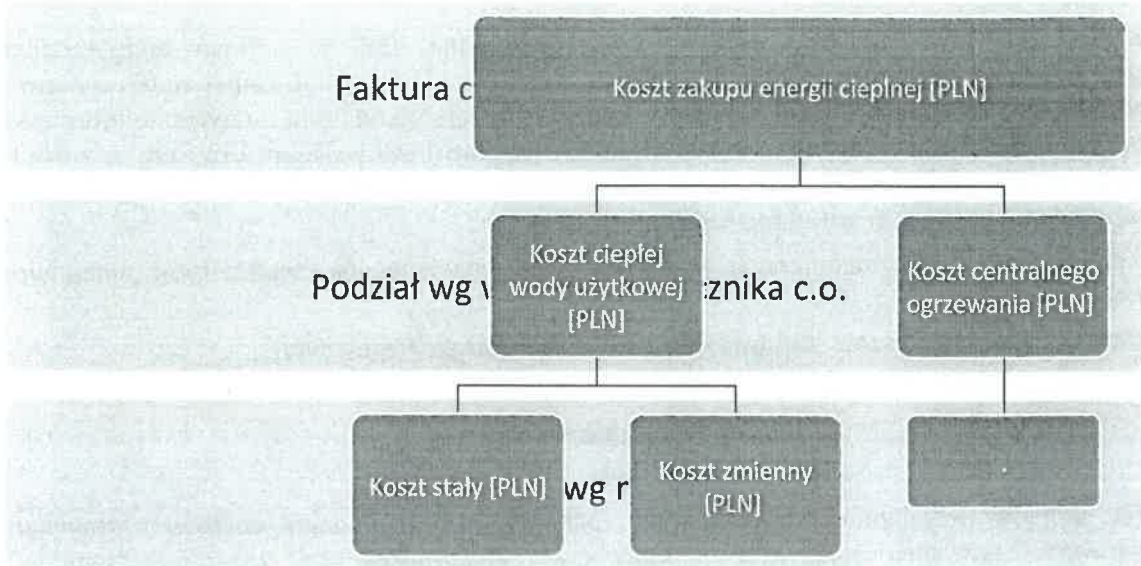
**SEKRETARZ**

Rady Nadzorczej  
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5

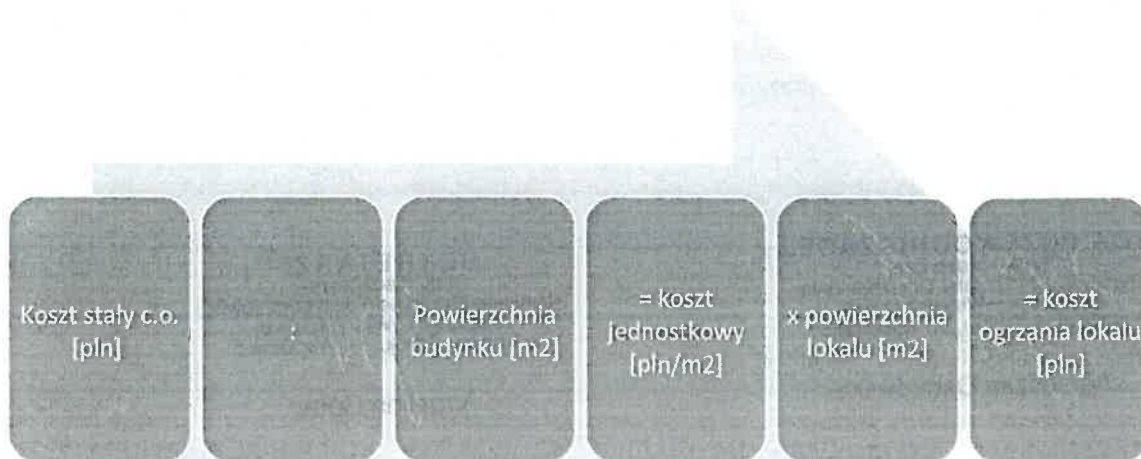
*Angelina Góraj*  
**Angelina Góraj**

*A. G.*

**Tabulator 1 Budynki rozliczane za ogrzewanie proporcjonalnie do powierzchni .  
Podział podstawowy /budynek/**

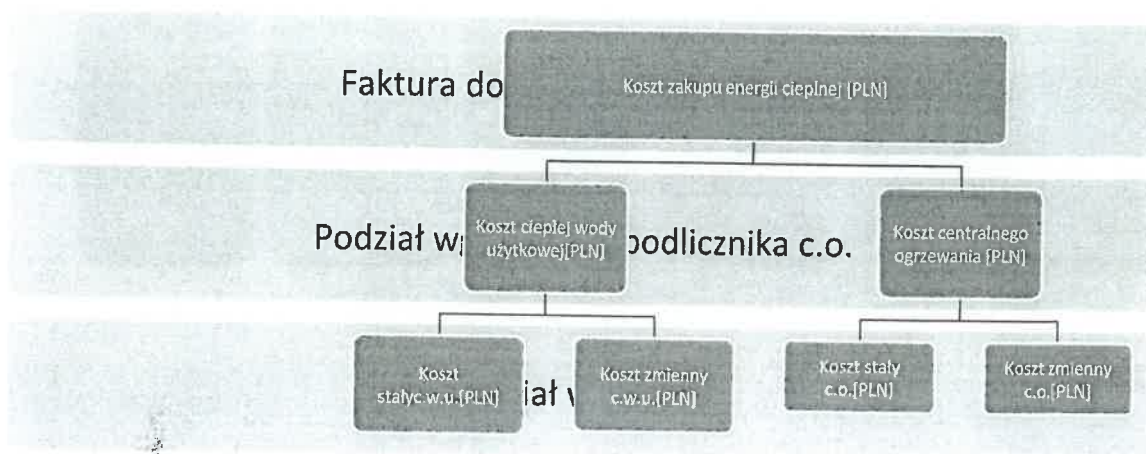


**Podział indywidualny /lokal/  
Koszt centralnego ogrzewania**

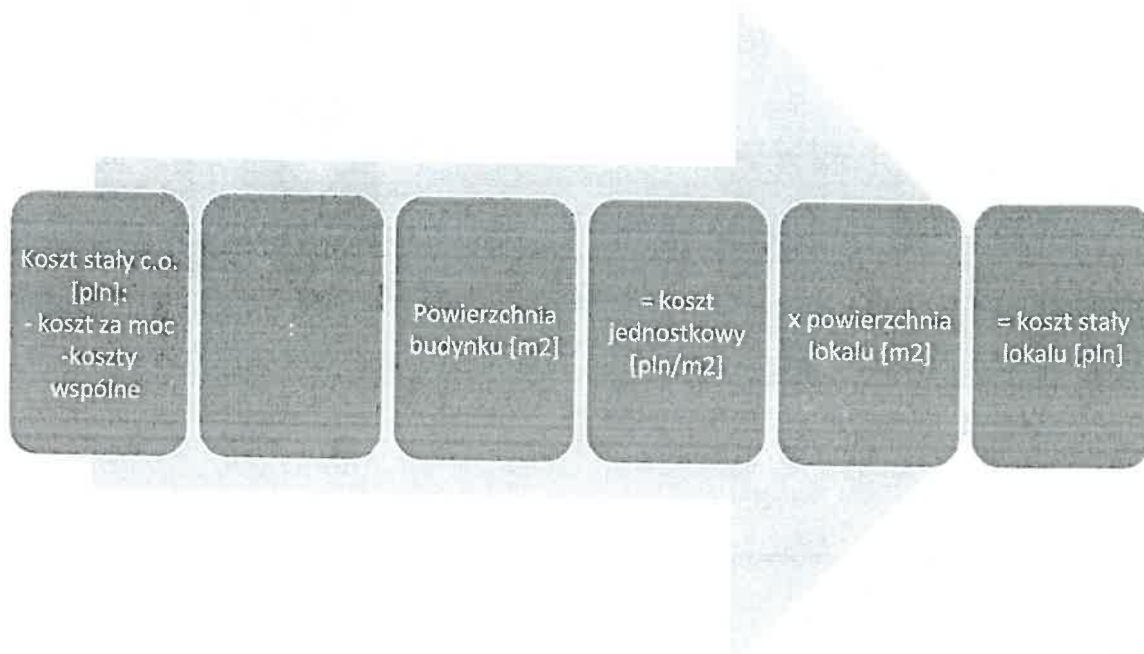


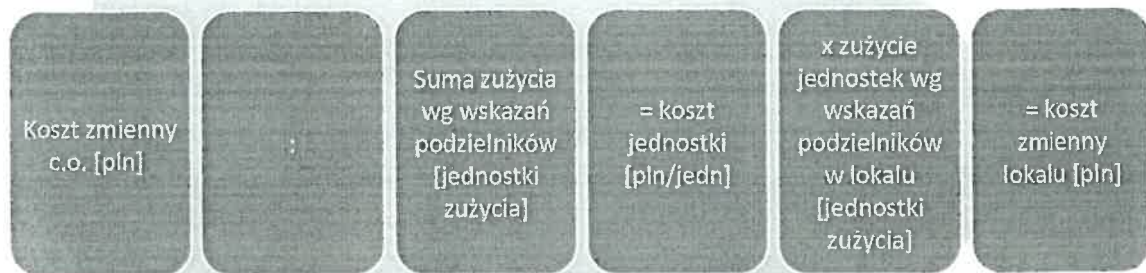
*Handwritten signature*

**Tabulator 2 Budynki rozliczane za ogrzewanie wg wskazań podzielników  
Podział podstawowy /budynek/**

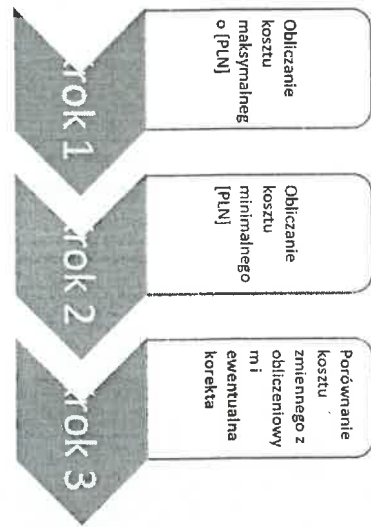


**Podział indywidualny /lokal/  
Koszt centralnego ogrzewania**





**Kontrola sprawdzająca wg rozporządzenia MKIS**

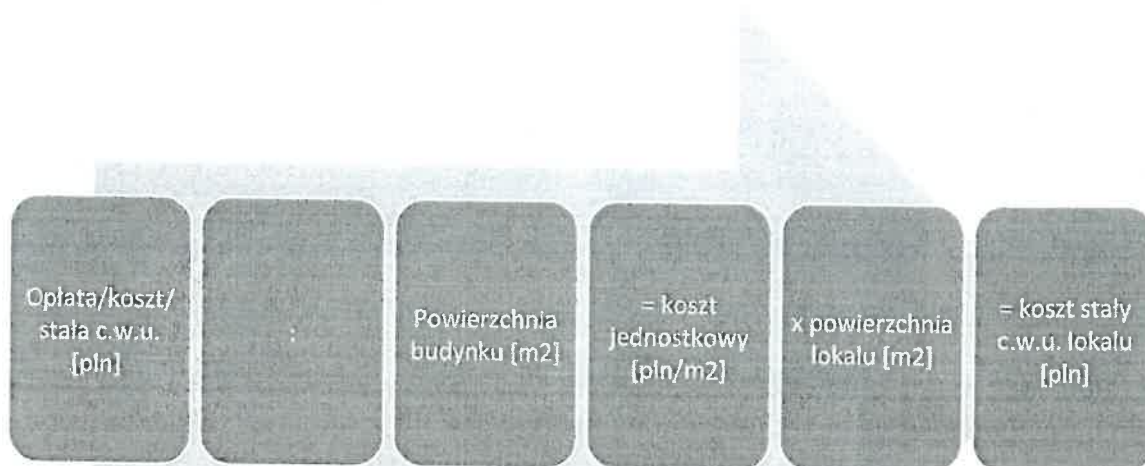


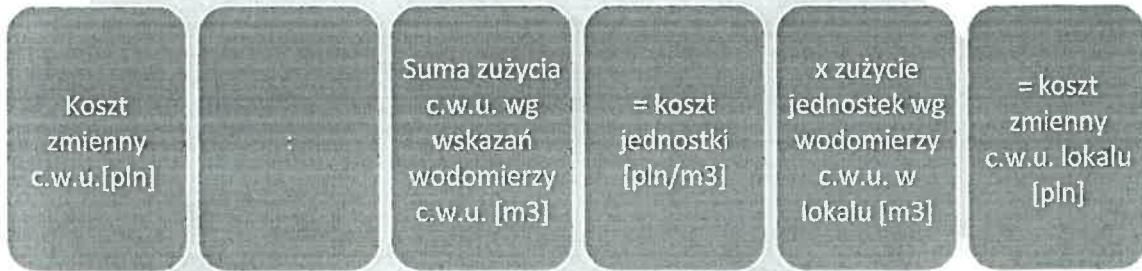
*Handwritten signature*

**Tabulator 3 Budynki rozliczane energia cieplna wg wskazań wodomierzy c.w.u.  
Podział podstawowy /budynek/**



**Podział indywidualny /lokal/  
Koszt ciepłej wody użytkowej**





*Handwritten signature or initials in blue ink.*

**UCHWAŁA nr 60/2025**

Rady Nadzorczej Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej w Krynicy – Zdroju  
z dnia 20.11.2025

**w sprawie: zmian w Regulaminie ustalania opłat, przedpłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla budynków i użytkowników lokali, w zasobach Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy-Zdroju**

Działając na podstawie § 133 ust. 9 Statutu KSM L-W Rada Nadzorcza Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Krynicy – Zdroju, Rada Nadzorcza Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Krynicy – Zdroju postanawia:

**§1**

Zmienić Regulamin ustalania opłat, przedpłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla budynków i użytkowników lokali, w zasobach Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Krynicy-Zdroju.

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Krynicy – Zdroju.

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2026

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym:

Liczba głosów oddanych	<u>8</u>
Liczba głosów oddanych za uchwałą	<u>8</u>
Liczba głosów wstrzymujących się	<u>0</u>
Liczba głosów przeciwnych	<u>0</u>

**Z-GA PRZEWODNICZĄCEJ**  
Rady Nadzorczej  
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5

**Agnieszka Dąbkowska**

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
Krynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w Krynicy-Zdroju, ul. Wspólna 5

**Angelina Górąj**

SECRET  
EXCLUDED FROM AUTOMATIC  
DOWNGRADING AND  
DECLASSIFICATION

GROUP 1 EXCLUDED

SECRET  
EXCLUDED FROM AUTOMATIC  
DOWNGRADING AND  
DECLASSIFICATION

GROUP 1 EXCLUDED