Spółdzielnia Mieszkaniowa
Hydro-Mech
ul. Rzemieślnicza 21
58-530 Kowary
NIP: 611 111 89 89

Hydro-Mech

Kowary, dnia 21 września 2026 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hydro-Mech" w Kowarach

(tekst jednolity zastępujący Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2000 r. wraz z Aneksami nr 1–6)

Podstawa prawna

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Hydro-Mech" w Kowarach, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy dostawcą ciepła a użytkownikami lokali. Regulamin uwzględnia postanowienia następujących aktów prawnych:

1) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, w szczególności art. 45a tej ustawy,
2) 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. poz. 2273), zwanego dalej „rozporządzeniem",
3) rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. poz. 718 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem taryfowym",
4) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
5) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze,
6) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
7) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
8) Polskiej Normy PN-EN 834 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną,
9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Hydro-Mech" w Kowarach, w szczególności § 31, § 32, § 53 ust. 1 pkt 17, § 75 ust. 4 oraz § 76 ust. 2.

Rozdział I. Postanowienia ogólne i objaśnienie pojęć

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Hydro-Mech" w Kowarach;

2) **użytkowniku lokalu** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego;

3) **okresie rozliczeniowym** – rozumie się przez to okres dwunastu miesięcy trwający od dnia 1 lipca do dnia 30 czerwca roku następnego;

4) **budynku** – rozumie się przez to budynek wielolokalowy stanowiący własność Spółdzielni, położony przy ul. Rzemieślniczej 19, 21 albo 23 w Kowarach;

5) **nieruchomości rozliczeniowej** – rozumie się przez to zespół budynków zasilanych w ciepło objętych jednym układem pomiarowo-rozliczeniowym dostawcy ciepła i jedną wielkością zamówionej mocy cieplnej, dla którego prowadzi się wspólną ewidencję kosztów dostawy ciepła i dokonuje wspólnego rozliczenia tych kosztów na lokale;

6) **firmie rozliczeniowej** – rozumie się przez to podmiot, któremu Spółdzielnia powierzyła montaż, odczyt i eksploatację podzielników kosztów ogrzewania oraz wykonanie rozliczeń indywidualnych;

7) **podzielniku kosztów ogrzewania** – rozumie się przez to urządzenie umożliwiające indywidualny podział kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834;

8) **współczynniku UF** – rozumie się przez to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej, wyznaczany zgodnie z Polską Normą PN-EN 834;

9) **współczynniku wyrównawczym (LAF)** – rozumie się przez to współczynnik korygujący zużycie ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, którego celem jest zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali niezależnych od zachowań ich użytkowników;

10) **jednostce zużycia** – rozumie się przez to wskazanie podzielnika kosztów ogrzewania przemnożone przez współczynnik UF;

11) **obliczeniowej jednostce zużycia** – rozumie się przez to wskazanie podzielnika kosztów ogrzewania przemnożone przez współczynniki UF oraz LAF;

12) **temperaturze obliczeniowej** – rozumie się przez to temperaturę powietrza w pomieszczeniu przyjmowaną przy obliczaniu projektowego obciążenia cieplnego, określoną w przepisach techniczno-budowlanych;

13) **średnim zużyciu ciepła** – rozumie się przez to iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia zarejestrowanych we wszystkich lokalach nieruchomości rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, przed zastosowaniem limitów, oraz sumy powierzchni użytkowej lokali uczestniczących w rozliczeniu, wyrażony w jednostkach na m².

Regulamin nie obejmuje rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej. W zasobach Spółdzielni ciepła woda użytkowa nie jest przygotowywana centralnie.

Rozdział II. Powierzchnia ogrzewana centralnie

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.
2. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój, łazienka, WC i podobne), ogrzewanych pośrednio ciepłem, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni i suszarni domowych oraz pomieszczeń na wózki dziecięce.
4. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
5. Powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się zgodnie z dokumentacją Spółdzielni, z dokładnością do 0,1 m².

Rozdział III. Koszty dostawy ciepła

1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości rozliczeniowej.
2. **Budynki Spółdzielni przy ul. Rzemieślniczej 19, 21 i 23 stanowią jedną nieruchomość rozliczeniową.** Dostawca ciepła nie prowadzi odrębnego opomiarowania poszczególnych budynków — ilość ciepła dostarczonego do wszystkich trzech budynków mierzona jest jednym układem pomiarowo-rozliczeniowym, a zamówiona moc cieplna ustalona jest łącznie dla całej nieruchomości. Z tego względu nie istnieje techniczna możliwość przypisania kosztów dostawy ciepła do poszczególnych budynków, a koszty te rozlicza się wspólnie na wszystkie lokale nieruchomości rozliczeniowej. Wszystkie wielkości, o których mowa w niniejszym Regulaminie — w szczególności średnie zużycie ciepła, limity minimalnego i maksymalnego zużycia oraz współczynniki wyrównawcze — wyznacza się dla całej nieruchomości rozliczeniowej łącznie.
3. Jeżeli poszczególne budynki zostaną wyposażone w odrębne układy pomiarowo-rozliczeniowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła dostarczonego do każdego z nich, Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej wniosek o zmianę Regulaminu polegającą na wprowadzeniu odrębnego rozliczania kosztów dla każdego budynku, ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego.
4. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat, i dzielą się na:
   1) **koszty stałe** — niezależne od ilości pobranego ciepła, w szczególności opłata za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe, opłata abonamentowa oraz opłata za nośnik ciepła;

2) **koszty zmienne** – wynikające z ilości ciepła pobranego według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w węźle cieplnym, w tym zmienna opłata za usługi przesyłowe.

5. Do kosztów pośrednich rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zalicza się:
   1) koszty konserwacji, przeglądów i remontów instalacji centralnego ogrzewania oraz węzłów cieplnych;
   2) koszty dzierżawy i eksploatacji urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów ogrzewania;
   3) koszty odczytów i wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
6. Do kosztów dostawy ciepła nie zalicza się kosztów niezwiązanych z dostawą ciepła ani kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych finansowanych z innych funduszy Spółdzielni.
7. Koszty dostawy ciepła do nieruchomości rozliczeniowej obciążają wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.
8. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do nieruchomości rozliczeniowej w ciągu kolejnych dwunastu miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do 1 m³ ogrzewanej kubatury budynków, Zarząd zleca wykonanie audytu energetycznego w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Koszty audytu obciążają tę nieruchomość.
9. **Po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego Zarząd dokonuje analizy wielkości zamówionej mocy cieplnej**, wykorzystując w szczególności zarejestrowaną przez układ pomiarowo-rozliczeniowy moc maksymalną oraz czas wykorzystania mocy szczytowej, obliczany jako iloraz rocznej ilości pobranego ciepła i wielkości zamówionej mocy cieplnej.
10. Jeżeli czas wykorzystania mocy szczytowej jest niższy niż 1 600 godzin w roku albo jeżeli w nieruchomości zakończono roboty termomodernizacyjne, Zarząd zleca obliczenie zapotrzebowania na ciepło i występuje do dostawcy ciepła z wnioskiem o zmniejszenie zamówionej mocy cieplnej, w terminie wynikającym z umowy z dostawcą. O wyniku Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

Rozdział IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym Regulaminem.
2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania rozlicza się w następujący sposób:
   1) **koszty stałe** – dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (zł/m²);

2) **koszty zmienne** – dzielone w proporcji:
   - **40 % – koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (zł/m²);
   - **60 % – koszty indywidualne**, dzielone proporcjonalnie do obliczeniowych jednostek zużycia, to jest do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników UF oraz współczynników wyrównawczych LAF, po zastosowaniu limitów określonych w Rozdziale VI;

3) **koszty pośrednie**, o których mowa w Rozdziale III ust. 5 – dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (zł/m²).

3. Koszty wspólne, o których mowa w ust. 2 pkt 2, przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, suszarnie, pralnie i inne), kosztów ciepła oddawanego przez piony i gałązki przyłączeniowe, kosztów ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych oraz kosztów przenikania ciepła przez przegrody wewnętrzne pomiędzy lokalami.
4. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, po przeprowadzeniu odczytów przez firmę rozliczeniową i dostarczeniu przez nią rozliczeń indywidualnych.
5. Suma kosztów rozliczonych na poszczególne lokale jest równa kosztom faktycznie poniesionym przez Spółdzielnię na dostawę ciepła do nieruchomości rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym. Rozliczenie nie może przynosić Spółdzielni przychodu ani straty.
6. Koszty ogrzewania lokali użytkowych Spółdzielnia rozlicza według zasad określonych w niniejszym Regulaminie, na tych samych zasadach co lokale mieszkalne.

Rozdział V. Współczynniki wyrównawcze

1. W rozliczeniach indywidualnych stosuje się współczynniki wyrównawcze (LAF) zużycia ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
2. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu wylicza się jako stosunek najmniejszej w nieruchomości rozliczeniowej wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
3. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, stosując zasady zaokrąglania arytmetycznego.
4. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
5. Jeżeli budynek został w całości lub w części ocieplony, a termin zakończenia robót termomodernizacyjnych przypada w trakcie okresu rozliczeniowego, nowe

współczynniki wyrównawcze wyliczone po ociepleniu stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

6. Tabelę współczynników wyrównawczych obowiązujących w nieruchomości rozliczeniowej Zarząd udostępnia użytkownikom lokali w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.hydro-mech.pl.

Rozdział VI. Maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalu

Zgodnie z § 7 ust. 2 oraz § 8 rozporządzenia rozliczanie kosztów w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania jest dopuszczalne pod warunkiem wyznaczenia dla każdego okresu rozliczeniowego maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła przypadającego na lokal.

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalne i minimalne zużycie ciepła na ogrzewanie lokalu, wyrażone w obliczeniowych jednostkach zużycia. Limity wyznacza się jednolicie dla wszystkich lokali nieruchomości rozliczeniowej.
2. Podstawą wyznaczenia limitów jest **średnie zużycie ciepła** w nieruchomości rozliczeniowej, obliczane według wzoru:

$$Zśr\ [jedn./m^2] = J\ [jedn.] \div P\ [m^2]$$

gdzie: J – suma obliczeniowych jednostek zużycia zarejestrowanych we wszystkich lokalach nieruchomości rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, przed zastosowaniem limitów; P – suma powierzchni użytkowej lokali uczestniczących w rozliczeniu.

3. Limity dla lokalu wyznacza się według wzorów:
   1) **minimalne zużycie lokalu = 50 % × Zśr × powierzchnia użytkowa lokalu;**
   2) **maksymalne zużycie lokalu = 250 % × Zśr × powierzchnia użytkowa lokalu.**
4. Jeżeli liczba obliczeniowych jednostek zużycia zarejestrowanych w lokalu jest **wyższa** niż wyznaczone dla tego lokalu zużycie maksymalne, do rozliczenia przyjmuje się zużycie maksymalne.
5. Jeżeli liczba obliczeniowych jednostek zużycia zarejestrowanych w lokalu jest **niższa** niż wyznaczone dla tego lokalu zużycie minimalne, do rozliczenia przyjmuje się zużycie minimalne.
6. Koszty indywidualne, o których mowa w Rozdziale IV ust. 2 pkt 2, dzieli się pomiędzy lokale proporcjonalnie do liczby jednostek przyjętych do rozliczenia zgodnie z ust. 4 i 5. Koszt przypadający na jedną jednostkę ustala się jako iloraz tych kosztów i sumy jednostek przyjętych do rozliczenia we wszystkich lokalach nieruchomości rozliczeniowej. Sposób ten zapewnia, że suma kosztów rozliczonych na lokale jest równa kosztom faktycznie poniesionym przez Spółdzielnię.
7. Limity, o których mowa w ust. 3, nie mają zastosowania do kosztów stałych, kosztów wspólnych, kosztu mocy zamówionej ani kosztów pośrednich, które rozlicza się według powierzchni użytkowej lokalu albo liczby urządzeń.

8. Wysokość zużycia maksymalnego i minimalnego wyliczoną dla danego lokalu w danym okresie rozliczeniowym podaje się w indywidualnym rozliczeniu tego lokalu.
9. **Limitów, o których mowa w ust. 3, nie wyznacza się na podstawie mocy cieplnej grzejników zainstalowanych w lokalu.** Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia podstawą ich wyznaczenia jest zapotrzebowanie lokalu na ciepło, które w niniejszym Regulaminie odwzorowane jest poprzez powierzchnię użytkową lokalu oraz poprzez skorygowanie wskazań podzielników współczynnikami wyrównawczymi LAF, uwzględniającymi położenie lokalu w bryle budynku.
10. Firma rozliczeniowa wykonuje rozliczenie wyłącznie według zasad określonych w niniejszym Regulaminie. Zarząd jest obowiązany przekazać firmie rozliczeniowej treść Regulaminu przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego oraz sprawdzić, czy sporządzone rozliczenie jest z nim zgodne, przed przekazaniem rozliczeń indywidualnych użytkownikom lokali.
11. Rada Nadzorcza może, na uzasadniony wniosek Zarządu poparty analizą rozliczeń, zmienić wartości procentowe określone w ust. 3, ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział VII. Podzielniki kosztów ogrzewania – obowiązki i odczyty

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt oraz wykonanie rozliczeń powierza się firmie rozliczeniowej.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany do:
   1) udostępnienia lokalu w celu montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników;
   2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników;
   3) ochrony urządzeń przed uszkodzeniem;
   4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu podzielnika, zaworu termostatycznego albo o naruszeniu plomby;
   5) uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni przed wymianą grzejnika lub dokonaniem jakiejkolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania.
4. O terminie odczytu wykonywanego w lokalu użytkowników powiadamia się z wyprzedzeniem co najmniej siedmiu dni. Wymóg ten nie dotyczy podzielników elektronicznych z modułem radiowym umożliwiającym odczyt zdalny.
5. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z okresów rozliczeniowych. Zarząd może zlecić odczyty kontrolne w trakcie sezonu grzewczego, w szczególności w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim zużyciu ciepła.

6. Jeżeli przyczyna braku odczytu zdalnego leży po stronie użytkownika, odczyt wykonany w lokalu podlega dodatkowej opłacie zgodnej z cennikiem firmy rozliczeniowej, obciążającej tego użytkownika.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytu pośredniego, a koszty rozdziela się następująco: koszty stałe, wspólne i pośrednie – według procentowego udziału dni użytkowania; koszty indywidualne – według liczby jednostek zużycia zarejestrowanych w odpowiednich okresach. Jeżeli wykonanie odczytu pośredniego nie jest możliwe, podziału dokonuje się metodą stopniodni. Koszt dodatkowego rozliczenia obciąża obu użytkowników po połowie.

Rozdział VIII. Szczególne przypadki rozliczeń

1. Przy rozliczeniu rocznym stosuje się następujące zasady szczególne:
   1) lokal, w którym użytkownik **odmówił lub nie umożliwił montażu** podzielników kosztów ogrzewania, rozlicza się według maksymalnego zużycia wyznaczonego dla tego lokalu zgodnie z Rozdziałem VI ust. 3 pkt 2;
   2) pomieszczenie, w którym użytkownik odmówił lub nie umożliwił montażu podzielnika, rozlicza się według zużycia odpowiadającego maksymalnej możliwości oddawania ciepła przez zainstalowany w nim grzejnik;
   3) lokal, w którym użytkownik **uniemożliwił sprawdzenie lub odczyt** podzielników mimo uprzedniego pisemnego powiadomienia, uszkodził podzielnik lub jego plombę albo dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, rozlicza się według maksymalnego zużycia wyznaczonego dla tego lokalu zgodnie z Rozdziałem VI ust. 3 pkt 2; koszty stałe, wspólne i pośrednie ustala się na zasadach ogólnych;
   4) lokal, w którym nastąpiła awaria podzielników albo odczyt nie jest możliwy **z przyczyn niezależnych od użytkownika**, rozlicza się według średniego zużycia w nieruchomości rozliczeniowej, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej;
   5) grzejnik, na którym nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika albo którego odczyt nie jest możliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika, rozlicza się według średniego zużycia jednostek w tym lokalu;
   6) grzejnik zdemontowany za zgodą Spółdzielni uwzględnia się w rozliczeniu za okres jego użytkowania;
   7) grzejnik zdemontowany bez zgody Spółdzielni rozlicza się według zużycia szacowanego, ustalonego na podstawie pierwotnej inwentaryzacji grzejnika, w okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż;
   8) grzejnik z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozlicza się według wskazania podzielnika;
   9) koszty ogrzewania łazienek rozlicza się według wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a w przypadku braku podzielnika – w ramach kosztów wspólnych.

2. Lokale nieopomiarowane, w których montaż podzielników nie jest technicznie możliwy, rozlicza się według średniego zużycia w nieruchomości rozliczeniowej, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej. Użytkownicy tych lokali ponoszą przypadające na ich lokal koszty rozliczenia.
3. Samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i jest równoznaczna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   - zainstalowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów grzejnych;
   - wymianę grzejnika na grzejnik o innej mocy;
   - zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do instalacji centralnego ogrzewania budynku;
   - demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
   - spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania;
   - zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
   - demontaż, przemieszczenie lub zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania, w tym zerwanie mechanicznej plomby montażowej.
4. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji, o której mowa w ust. 3, lokal rozlicza się za dany okres rozliczeniowy według maksymalnego zużycia wyznaczonego dla tego lokalu, a użytkownika obciąża się kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, kosztami ekspertyzy oraz kosztami ponownego montażu i oplombowania urządzeń.

Rozdział IX. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy ciepła, ustalane w złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, płatne wraz z pozostałymi opłatami za lokal.
2. Podstawą kalkulacji zaliczki jest wysokość kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, skorygowana o wskaźnik wynikający z analizy czynników mających wpływ na zużycie ciepła i koszt jego zakupu, w szczególności zmian cen i stawek taryfowych oraz podjętych lub planowanych działań energooszczędnych.
3. O zmianie wysokości zaliczki Spółdzielnia zawiadamia użytkowników na piśmie, w terminach określonych w § 77 ust. 3 i 4 Statutu, wraz z uzasadnieniem.
4. Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o ustalenie zaliczki niższej od skalkulowanej przez Zarząd. Wniosek zawiera zobowiązanie do jednorazowego uiszczenia ewentualnej niedopłaty w terminie określonym w Rozdziale X ust. 3.

Rozdział X. Wyniki rozliczenia rocznego

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty albo niedopłaty. Rozliczenie wygenerowane elektronicznie nie wymaga podpisu.
2. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia rocznego zalicza się na poczet przyszłych opłat za lokal, a w przypadku istnienia zaległości — na poczet tych zaległości. Na pisemny wniosek użytkownika nadpłata może zostać zwrócona na wskazany rachunek bankowy w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania rozliczenia przez Spółdzielnię.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia rocznego użytkownik obowiązany jest uiścić, bez odsetek, w terminie trzech miesięcy od doręczenia mu rozliczenia. Na indywidualny, uzasadniony wniosek pisemny termin ten może zostać wydłużony do dwunastu miesięcy.
4. Użytkownik może wnieść do Zarządu reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. Zarząd zasięga w sprawie reklamacji opinii merytorycznej firmy rozliczeniowej.
5. **Reklamację rozpatruje się w terminach określonych w § 31 ust. 2 Statutu** — w ciągu jednego miesiąca od dnia jej złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana — w ciągu dwóch miesięcy. O sposobie załatwienia reklamacji Zarząd zawiadamia użytkownika na piśmie. Jeżeli rozpatrzenie reklamacji w terminie jednego miesiąca nie jest możliwe, Zarząd zawiadamia użytkownika na piśmie o uznaniu sprawy za skomplikowaną, podając przyczynę i nowy termin.
6. **Zawiadomienie o nieuwzględnieniu reklamacji w całości lub w części zawiera uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej** w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu, zgodnie z § 31 ust. 3 Statutu. Odwołanie rozpatruje Rada Nadzorcza w trybie i terminie określonym w § 32 Statutu.
7. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku wnoszenia bieżących opłat ani z obowiązku uiszczenia niedopłaty w terminie, o którym mowa w ust. 3.
8. Reklamacja służy zakwestionowaniu prawidłowości sporządzenia rozliczenia, w szczególności prawidłowości odczytów, zastosowanych współczynników, wyznaczonych limitów oraz zgodności rozliczenia z niniejszym Regulaminem. Wnioski dotyczące samych zasad rozliczania zawartych w Regulaminie Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej jako organowi właściwemu do jego uchwalenia. Postanowienie to nie ogranicza prawa użytkownika do wystąpienia na drogę sądową, w tym na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie podlega indywidualnemu rozliczeniu między

Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zgodnie z § 76 ust. 2 Statutu.

Rozdział XI. Zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali

1. Wraz z indywidualnym rozliczeniem, nie rzadziej niż raz w roku, Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi lokalu informacje **dotyczące nieruchomości rozliczeniowej**:
   1) ilość ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości rozliczeniowej;
   2) powierzchnię użytkową lokali oraz kubaturę budynków;
   3) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1 m² powierzchni użytkowej lokali;
   4) koszt pobranego ciepła z wyszczególnieniem kosztów stałych, w tym kosztu zamówionej mocy cieplnej, oraz kosztów zmiennych;
   5) łączną liczbę jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w nieruchomości rozliczeniowej;
   6) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali na 1 m² powierzchni użytkowej z analogicznym okresem roku poprzedniego, w formie graficznej;
   7) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
   8) adresy stron internetowych, na których można uzyskać informacje o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
   9) informacje o procedurze składania reklamacji oraz o możliwych metodach rozstrzygania sporów.
2. Wraz z indywidualnym rozliczeniem Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi lokalu informacje **dotyczące jego lokalu**:
   1) liczbę jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu;
   2) liczbę obliczeniowych jednostek zużycia, to jest skorygowanych współczynnikami UF i LAF;
   3) **wartość maksymalnego zużycia wyznaczonego dla lokalu** w danym okresie rozliczeniowym;
   4) **wartość minimalnego zużycia wyznaczonego dla lokalu** w danym okresie rozliczeniowym;
   5) wysokość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
   6) wysokość miesięcznej zaliczki na następny okres rozliczeniowy;
   7) koszt zamówionej mocy cieplnej przypadający na lokal;
   8) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty albo niedopłaty;
   9) porównanie liczby obliczeniowych jednostek zużycia lokalu ze średnią dla nieruchomości rozliczeniowej, w formie tabelarycznej;

10) porównanie kosztu centralnego ogrzewania na 1 m² z analogicznym okresem roku poprzedniego, w formie graficznej.

3. W przypadku stosowania podzielników kosztów ogrzewania wyposażonych w funkcję zdalnego odczytu Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia użytkownikowi lokalu uzyskanie, raz w miesiącu, informacji o ilości ciepła pobranego przez nieruchomość rozliczeniową oraz o liczbie jednostek zarejestrowanych przez podzielniki w jego lokalu, z uwzględnieniem współczynników UF i LAF.
4. Informacje, o których mowa w ust. 3, udostępniane są w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.hydro-mech.pl.

Rozdział XII. Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo kontroli przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, montażu, wymiany lub uzupełnienia podzielników, wykonania odczytu w lokalu w przypadku trudności z odczytem zdalnym oraz sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego.
3. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali i budynku każdy użytkownik obowiązany jest stosować takie nastawy zaworów grzejnikowych, aby temperatura w pomieszczeniach lokalu nie była niższa niż 16 °C.
4. Uszkodzenia urządzeń powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Koszty naprawy lub wymiany podzielnika powstałe z winy użytkownika obciążają tego użytkownika, chyba że usterka podlega usunięciu w ramach gwarancji producenta.
5. W przypadku kwestionowania przez użytkownika wskazań podzielnika Spółdzielnia dokonuje jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddaje ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Jeżeli ekspertyza wykaże, że urządzenie było sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.

Rozdział XIII. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy powszechnie obowiązujące, postanowienia Statutu Spółdzielni oraz uchwały jej organów.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hydro-Mech” w Kowarach zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 stycznia 2000 r. wraz z Aneksami nr 1–6.
3. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Hydro-Mech” w Kowarach Uchwałą nr 07/2026 z dnia 21 września 2026 r., na podstawie § 53 ust. 1 pkt 17 Statutu.

4. Regulamin wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za okres rozliczeniowy rozpoczynający się w dniu 1 lipca 2026 r. i okresy następne.
5. Zastosowanie Regulaminu do okresu rozliczeniowego rozpoczętego przed dniem jego uchwalenia uzasadnione jest tym, że rozliczenie tego okresu zostanie sporządzone dopiero po jego zakończeniu, a użytkownicy lokali zostają powiadomieni o zasadach rozliczania przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, którego dotyczyć będzie rozliczenie.
6. Regulamin podaje się do wiadomości użytkowników lokali w terminie czternastu dni od dnia jego uchwalenia, stosownie do art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego, poprzez:
   1) wywieszenie pełnego tekstu Regulaminu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń wewnątrz wszystkich budynków Spółdzielni, w każdej klatce schodowej;
   2) udostępnienie Regulaminu na stronie internetowej www.hydro-mech.pl, stosownie do art. 8^1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Z czynności podania Regulaminu do wiadomości sporządza się protokół, do którego dołącza się dokumentację fotograficzną wszystkich tablic ogłoszeń oraz potwierdzenie publikacji na stronie internetowej. Protokół przechowuje się w dokumentacji Spółdzielni.