

Uchwała nr 19/2026
Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 23 lipca 2026r.
w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

§1

Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni, w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, przyjętego Uchwałą nr 9/2024 Rady Nadzorczej z dnia 25 lipca 2024 r. dokonuje następujących zmian:

1) W §6, VI pkt 2 dodaje się ppkt 3 o treści:

„W przypadku opisanym w §6, VI, pkt , ppkt 1, koszty zmienne za ubiegły sezon mogą zostać wyliczone na podstawie średniego zużycia w budynku pod warunkiem wykonania niezwłocznej wymiany lub montażu podzielników kosztów ogrzewania.”

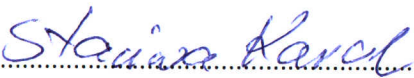
§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą: 9

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba wstrzymujących się: 0


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Karol Staciwa


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Łukasz Kalman

Uchwała nr 9 /2024
Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 25 lipca 2024r.
w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt. 4 lit. h) Statutu KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza:

§1

uchyla Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie przyjęty uchwałą nr 21/2022 Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie z dnia 15.12.2022 roku;

§2

uchwala Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie;

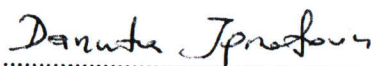
§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 roku.

Liczba głosów za: 5

Liczba głosów przeciw: 0

Wstrzymało się od głosu: 3


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

**Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
oraz kosztów podgrzania wody
w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie**

§ 1

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz naliczania zaliczek na pokrycie tych kosztów w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie, zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 2

II. Podstawy prawne.

1. Ustawa – Prawo energetyczne- art.45 a do art.45 c (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859).
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Ochrony Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §49, §113, §120, §121, §134, §135 (jedn. tekst Dz.U. z 2022 r. poz.1225).
4. Ustawa – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 593).
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
6. Statut KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

§ 3

III. Użyte w regulaminie definicje oznaczają:

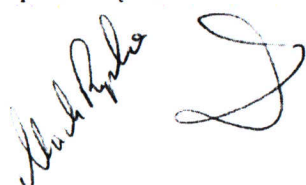
1. **Podzielnik kosztów ogrzewania (podzielnik)** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku zwane dalej podzielnikami, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy.
3. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, dzierżawcę, jak i osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. **Lokal opomiarowany** - lokal, w którym na wszystkich grzejnikach, za wyjątkiem grzejników łazienkowych, zamontowane są podzielniki.
5. **Lokal nieopomiarowany** - lokal w którym na grzejnikach przeznaczonych do opomiarowania nie zamontowano podzielników.
6. **Współczynnik wyrównawczy (LAF)**– współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku, wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
7. **Współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy UF) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
8. **Koszty ogrzania budynku** – to suma poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów dostarczenia ciepła na ogrzewanie budynku oraz część kosztów utrzymania i eksploatacji własnych węzłów cieplnych związanych z budynkiem, wyliczona według zasady określonej w § 6 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale... przyjętego uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” z dnia 30 grudnia 2021 r.

9. **Zużycie ciepła w lokalu opomiarowanym** – to suma jednostek odczytanych w lokalu na podzielnikach kosztów ogrzewania, uwzględniająca współczynniki korekcyjne zależne od mocy grzejnika (UF) i usytuowania lokalu w bryle budynku (LAF).
10. **Powierzchnia ogrzania lokalu** - powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu o wyodrębnieniu własności lokali.
11. **Średnie zużycie ciepła w budynku** - to zużycie ciepła we wszystkich opomiarowanych lokalach podzielone przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali.
12. **Minimalne zużycie ciepła w lokalu** – (wielkość ta uwzględnia ciepło wyemitowane przez elementy instalacji grzewczej tego lokalu oraz ciepło przenikające do tego lokalu z lokali sąsiednich) – zużycie ciepła przypadające na jeden metr kwadratowy lokalu, które określa się w wysokości **0,4** w stosunku do średniego zużycia ciepła w budynku.
13. **Maksymalne zużycie ciepła w lokalu** – zużycie ciepła przypadające na jeden metr kwadratowy lokalu, które określa się w wysokości **2,5** w stosunku do średniego zużycia ciepła w budynku. Przyjmowane dla lokali o zużyciu przekraczającym tę wielkość, stanowi rekompensatę za ubytki ciepła z tych lokali do sąsiednich lokali.
14. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach, posiadające funkcję zdalnego odczytu.
15. **Koszt podgrzania wody** – całkowity koszt zakupu ciepła do podgrzewania wody w budynku, w tym część kosztów utrzymania i eksploatacji własnych węzłów cieplnych związanych z budynkiem wyliczona według zasady określonej w § 6 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale... przyjętego uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” z dnia 30 grudnia 2021 r.
16. **Cena podgrzania wody** – koszt podgrzania 1 m³ wody, wyliczony na podstawie kosztów podgrzania wody i ilości zużytej wody na podstawie odczytów wodomierzy lokalowych, ustalany odrębnie dla każdego budynku.
17. **Zaliczka na centralne ogrzewanie** – comiesięczna przedpłata przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania lokalu, rozliczana zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu.
18. **Zaliczka na podgrzanie wody** – comiesięczna przedpłata przeznaczona na pokrycie kosztów podgrzania wody, rozliczana zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu.
19. **C.W.U. – Centralna ciepła woda użytkowa**

§ 4

IV. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania

1. Koszty ogrzewania budynku dzieli się na:
 - 1) **koszty stałe** – koszty **niezależne** od użytkowników, które obejmują koszty związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament według faktur dostawcy ciepła, oraz koszty wspólne, które obejmują:
 - a) koszt ciepła oddanego przez instalacje centralnego ogrzewania przebiegające między lokalami i nieizolowane ściany między lokalami,
 - b) koszt ogrzania części wspólnych (takich jak korytarze, galerie, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze wewnątrz budynku) oraz nieopomiarowanych łazienek i kuchni;
 - c) koszt utrzymania własnych węzłów cieplnych (w tym: dozór, konserwacje, remonty, energia elektryczna),
 - d) koszty związane z dzierżawą i odczytem podzielników
 - 2) **koszty zmienne (koszty zużycia)** – koszty zależne od ilości zużytego ciepła.
2. Wskaźnik podziału kosztów ogrzewania budynku wynosi:
 - 1) 40 % koszty stałe,
 - 2) 60 % koszty zmienne.
3. Koszty ogrzewania budynku na poszczególne lokale rozlicza się następująco:
 - 1) **koszty stałe** – proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
 - 2) **koszty zmienne** – proporcjonalnie do zużycia ciepła w poszczególnych lokalach w budynku.
4. Lokal, w którym zużycie ciepła jest:
 - 1) mniejsze od minimalnego zużycia ciepła w lokalu rozlicza się przyjmując za podstawę wielkość określoną w § 3 ust 12.
 - 2) większe od maksymalnego zużycia ciepła w lokalu rozlicza się przyjmując za podstawę wielkość określoną w § 3 ust 13



§ 5

V. Zmiana użytkownika lokalu

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie prowadzi się z nowym użytkownikiem, za cały okres rozliczeniowy.

§ 6

VI. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania – rozliczanie zamienne

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1) Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, bądź
 - 2) Uniemożliwił:
 - a) dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,dochodzone będzie odszkodowanie.
2. Wysokość odszkodowania o którym mowa w ust 1 ustala się zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
 - 2) **koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich kosztów ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
4. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
5. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni, wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika do momentu demontażu grzejnika. Koszt podzielnika zostanie uwzględniony przy najbliższym rozliczeniu.
6. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane bez zgody Spółdzielni, zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
7. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników), firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników na koszt użytkownika, zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się ze zmianą wartości współczynnika oceny UF.
8. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

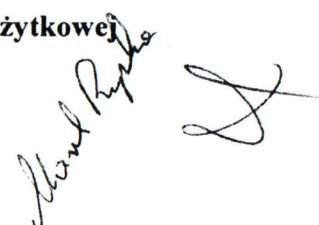
§ 7

VII. Rozliczanie kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej

1. Koszty podgrzania wody w budynku rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

§ 8

VIII. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej



1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy (lokal nieopomiarowany)** ustala się koszt zużytej ciepłej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja, koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego**, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. **W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 9

IX. Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt wykonywane jest przez firmę zewnętrzną, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdego budynku.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest dwa razy w roku, w terminach określanych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do jednego miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
5. Dokument rozliczeniowy dostarczony użytkownikowi lokalu nie wymaga dla swojej ważności podpisów pracowników Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.,
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4) powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
 - 5) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem,
 - 6) nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń elektronicznych,
7. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie z firmą zewnętrzną.
8. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 8 niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym na piśmie przez Spółdzielnię osobom możliwości wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u., z czynności tych sporządza się Protokół Serwisu.

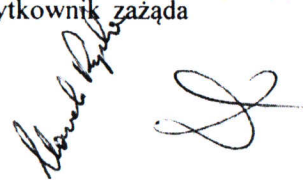


10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, jeśli zostaną spełnione następujące warunki:
 - 1) w trakcie zmiany użytkownika odczytano i obustronnie potwierdzono na piśmie wskazania wodomierzy,
 - 2) wyniku odczytów poinformowano Spółdzielnię pisemnie, nie później niż w ciągu 14 dni od daty odczytu,
 - 3) podano nowy adres do korespondencji z byłym użytkownikiem lokalu.W innych przypadkach rozliczenie prowadzi się z nowym użytkownikiem, za cały okres rozliczeniowy.
13. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują pracownicy Spółdzielni.
14. Wodomierze, które tracą ważność cechy legalizacyjnej muszą być wymienione na posiadające ważną cechę legalizacyjną.
15. Koszty zakupu wodomierzy lokalowych lub ich napraw i ponownej legalizacji oraz ich wymiany obciążają użytkowników lokali.
16. Za organizację wymiany wodomierzy lokalowych odpowiada Zarząd Spółdzielni.
17. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do każdorazowego określania zasad spłaty kosztów zakupu i wymiany wodomierzy lokalowych przez użytkowników lokali.
18. Typy wodomierzy do montażu w lokalach określa Zarząd Spółdzielni.

§ 10

X. Zasady wnoszenia opłat na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, wysokość zaliczek i składanie reklamacji.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczek za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów. Wysokość zaliczek określona jest w wymiarze opłat za lokale. Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
2. Wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Spółdzielni (zmiana cen ciepła przez MEC Koszalin).
3. Zaliczki na ciepłą wodę ustala się:
 - 1) dla lokalu opomiarowanego – raz w roku z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5, na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu i kosztu jej podgrzania. Średniomiesięczne zużycie ciepłej wody w lokalu oblicza się na podstawie ilości wody, którą obciążono lokal w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych;
 - 2) dla lokalu nieopomiarowanego – na każdy okres rozliczeniowy, na podstawie przyjętego ryczału zużycia wody – 5 m³ na osobę na miesiąc oraz kosztu jej podgrzania.
4. Zaliczki określone w ust. 3 będą zmieniane po każdej zmianie ceny za jej podgrzanie.
5. Zaliczka określona w ust. 3 pkt 1) może być zmieniona po zmianie użytkownika lokalu lub na jego uzasadniony wniosek albo, jeżeli przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, rzeczywiste zużycie wody w lokalu będzie znacznie odbiegać od przyjętego do wyliczenia zaliczki.
6. W budynkach, w których wprowadzona zostanie dostawa wody ciepłej ze wspólnego wymiennika ciepła, ustalona wcześniej zaliczka zostanie podwyższona o szacunkowy koszt podgrzania wody. W szacunku przyjmować się będzie, że z poziomu dotychczasowego zużycia wody, 50% stanowi woda ciepła. Tak określona zaliczka skorygowana zostanie do poziomu wynikającego z faktycznego zużycia wody ciepłej, pod dwóch okresach rozliczeniowych.
7. W przypadku powstania, po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody:
 - 1) **niedopłaty** - użytkownik obowiązany jest do uiszczenia tej należności wraz z opłatą za lokal w następnym miesiącu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może należną niedopłatę rozłożyć na raty,
 - 2) **nadpłaty** – należność zostanie zaliczona na poczet opłat za lokal, chyba, że użytkownik zażąda wypłaty tej należności.



8. W terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, użytkownik lokalu, jeżeli z rozliczeniem się nie zgadza, może wnieść reklamację do Spółdzielni. Reklamacja winna być rozpatrzona w terminie 30 dni od daty doręczenia.

§ 11

XI. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

1) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m² powierzchni lokali,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali o których mowa w §3 ust 6.
- blok informacyjny

2) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym, o którym mowa w §3 ust 13,
- wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym, o którym mowa w §3 ust 12,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku.

§ 12

XII. Zakres informacji o zużyciu ciepła

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu, uzyskanie na portalu internetowym informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku
 - zużycie ciepłej wody w m³ zarejestrowane przez wodomierz ciepłej wody;
2. Liczbę zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

§ 13

XIII. Postanowienia końcowe

1. Spółdzielnia prowadzi :
- rejestr faktur od dostawcy ciepła dla centralnego ogrzewania i pogrzaną ciepłej wody użytkowej;
 - ewidencje całkowitych kosztów rozliczenia zużycia ciepła na poszczególne budynki w nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i koszty ciepłej wody użytkowej;
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty dzierżawy i manualnego lub zdalnego odczytu podzielników wraz z dostępem do portalu internetowego odczytu informacji bieżącej, odczytu wodomierzy, koszty rozliczenia tych mediów wykonywane przez Firmę zewnętrzną z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

3. Koszty zakupu i wymiany podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych przez użytkowników obciążają użytkownika lokalu.
 4. W przypadku likwidacji grzejnika na wniosek właściciela lokalu, na którym jest zamontowany podzielnik kosztów ogrzewania, obciąża się lokal kosztami dzierżawy wynikającymi z warunków umowy z Firmą zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
 5. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 - 1) powiadomić Spółdzielnię o uszkodzeniach instalacji grzewczej, podzielników kosztów ciepła lub wodomierzy;
 - 2) uzyskać zgodę Spółdzielni na demontaż lub wymianę grzejników centralnego ogrzewania, wodomierzy.
 - 3) udostępnić lokal do montażu podzielników kosztów ciepła i wodomierzy, kontroli oraz kontrolnego odczytu tych urządzeń.
 6. Niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika lokalu w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, w tym spuszczenie wody z grzejników
 7. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony do Spółdzielni.
 8. Dla utrzymania minimalnej temperatury w lokalu opomiarowanym, nie niższej niż **16 stopni Celsjusza**, przy grzejnikach centralnego ogrzewania winny być montowane urządzenia regulacyjne - głowice termostaticzne o nastawie minimalnej temperatury (§134 ust.4 do ust.6 Rozporządzenia, o którym mowa w §2 pkt.3) Regulaminu).
 9. Decyzje w sprawie rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu prognozowanej temperatury powietrza dla Koszalina.
 10. Okresem rozliczeniowym za centralne ogrzewanie jest rok kalendarzowy – od **1 stycznia do 31 grudnia**. Końcowego rozliczenia za ten okres dokonuje się w terminie do **30 kwietnia** roku następnego.
 11. Osoby korzystające z pomieszczeń pralni i suszarni, w których znajdują się grzejniki centralnego ogrzewania wnoszą **w sezonie grzewczym opłatę zryczałtowaną** w wysokości odpowiadającej powierzchni pomieszczenia i dwukrotnej średniej ceny ciepła za m² powierzchni w budynku.
- § 14
1. Regulamin podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz

Danuta Ignatowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

Marek Rzepka