

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KOMUNALNIK”  
W TORUNIU**

**REGULAMIN  
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY  
ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALI MIESZKALNYCH**

**Tekst jednolity**

**TORUŃ, luty 2025 r.**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków, osób nie będących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź będących właścicielami lokali, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie wody użytkowej w mieszkaniach i lokalach użytkowych:
  - a) wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania,
  - b) wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i ciepłomierze,
  - c) nie wyposażonych w podzielniki z uwagi na odmowę użytkownika lokalu na ich zamontowanie, jak również w sytuacji lokali użytkowych wynajmowanych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych,
  - d) wyposażonych w wodomierze indywidualne,
  - e) nie wyposażonych w wodomierze.
3. Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi do sprzedawcy ciepła.
4. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
5. Koszty stałe uwzględniane w rozliczeniu kosztów ogrzewania to suma składników faktur za usługi związane z zakupem energii cieplnej do budynku, dla których jednostką rozliczeniową nie jest ilość zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Składnikami kosztów stałych są między innymi: koszt mocy zamówionej (co + cwu) i koszt nośnika ciepła.

## II. PODSTAWY NORMATYWNE

### § 2.

Podstawą normatywną niniejszego regulaminu są:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne;
2. 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;
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu;
6. Umowy sprzedaży ciepła zawarte ze sprzedawcą na poszczególne węzły cieplne, z których zasilane są budynki.

### III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami regulowanymi do sprzedawcy ciepła wg comiesięcznych faktur VAT. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane na budynki, z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych dla poszczególnych obiektów oraz kosztów stałych. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty ogrzewania i podgrzania wody dla każdego z budynków. Koszty energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą ciepła aktualnie obowiązującą.

#### A. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT

##### § 3.

1. Rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, odrębnie dla każdego budynku, z uwzględnieniem zamówionej mocy cieplnej oraz kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby ogrzewania.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
3. Koszty ciepła przypadające na budynek w okresie rozliczeniowym stanowią sumę:
  - a) kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5 (rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku),
  - b) nierozliczonych kosztów ogrzewania z poprzedniego sezonu rozliczeniowego (rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku),
  - c) kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym obejmujących:
    - a. koszty zmienne niezależne od indywidualnych użytkowników, składające się z kosztów ogrzewania części wspólnych budynku, strat nieopomiarowanej instalacji rozprowadzającej ciepło i emisji ciepła przez piony grzewcze i gałazki grzejnikowe,
    - b. koszty zmienne zależne od indywidualnych użytkowników.Koszty ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym, które podlegają rozliczeniu pomiędzy poszczególnymi lokalami, stanowią sumę:
    - a. kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5 pomniejszonych o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach mocy zamówionej według ust. 4 niniejszego paragrafu,
    - b. kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym pomniejszonych o sumę wszystkich wpływów z naliczeń opłat za podgrzanie ciepłej wody oraz o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach zużytej energii cieplnej według ust. 4 niniejszego paragrafu.

##### § 4.

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu (mieszkalnym lub użytkowym) bądź ze wskazań ciepłomierzy lokalowych.
2. Czynności odczytowe dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Komunalnik”-przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
3. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
4. Informacja o terminie odczytu podzielników lub ciepłomierzy w danym budynku zostaje umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie (podstawowym oraz dodatkowym), mieszkanie bądź lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w danej nieruchomości.

## § 5.

Użytkownik lokalu, posiadający tytuł prawny do niego zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
  - a) zamontowania termozaworów, podzielników lub ciepłomierzy,
  - b) dokonywania odczytów,
  - c) wymiany podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy,
  - d) konserwacji urządzeń,
  - e) naprawy lub wymiany urządzeń,
  - f) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. Natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni o:
  - a) uszkodzeniu urządzeń,
  - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
  - c) naruszeniu plomb.

## § 6.

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalanie zaliczek na następny okres rozliczeniowy na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa.
2. Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 3 miesięcy licząc od zakończenia okresu rozliczeniowego (12-sto miesięcznego).

## § 7.

1. Podstawą ustalenia zaliczek na centralne ogrzewanie są planowane na kolejny okres rozliczeniowy koszty ogrzewania dla danego budynku. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania dla budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę do 15% wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych. Dodatkowo, uwzględnia się także wysokość dotychczas naliczanych przedpłat na centralne ogrzewanie w budynku przeliczonych w zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie. Prognozowany procentowy wzrost kosztów ogrzewania dla każdego z budynków wymaga decyzji Zarządu Spółdzielni, podejmowanej przed przekazaniem danych do firmy rozliczeniowej.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na centralne ogrzewanie, które są podawane przez Spółdzielnię na wydruku zawierającym opłatę za lokal i które podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
3. Przy ustalaniu wysokości zaliczki dla danego lokalu bierze się pod uwagę wysokość kosztów ogrzewania poniesionych w danym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, z jednoczesnym uwzględnieniem:
  - a) zasad prognozowania kosztów ogrzewania na kolejny okres rozliczeniowy określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu,
  - b) zasady, że w pierwszych trzech miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za uprzedni okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna na centralne ogrzewanie pozostaje bez zmian.

Wysokość zaliczki może ulec zmianie (obniżenie lub wzrost) na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzja Spółdzielni o zmianie jest uzależniona od wyników analizy kosztu ogrzewania danego lokalu oraz średniego kosztu ogrzewania w budynku.

4. Wysokość miesięcznych przedpłat na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni i może ona ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
  - a) wzrostu cen energii cieplnej (np. wyższego niż pierwotnie założono przy planowaniu kosztów na kolejny okres rozliczeniowy),
  - b) wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla budynku.

#### § 8.

W rozliczeniu kosztów ogrzewania przestrzega się następujących zasad:

1. Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje pisemne rozliczenie.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania w systemie podzielnikowym dla każdego z lokali zawiera między innymi:
  - 1) koszty stałe opisane w § 1 ust. 5 dla danego budynku, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych),
  - 2) nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego (m. in. różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji i innych przyczyn), rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
  - 3) koszty zmienne wynikające ze zużytego ciepła rozliczane są w proporcji:
    - a) 60% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku
    - b) 40% koszty wspólne, niezależne od użytkownika lokalu wynikające z ogrzewania części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, piony itp.), rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku;
  - 4) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie;
  - 5) koszty rozliczenia regulowane do firmy rozliczeniowej liczone od ilości podzielników w lokalu;
  - 6) koszt minimalny zużycia ciepła jest wyznaczony przez koszty wspólne ust. 2 pkt. 3b niniejszego paragrafu
  - 7) koszt maksymalny zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali w budynku wielolokalowym wyliczane na podstawie maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na powierzchnię lokalu spośród wszystkich lokali w budynku w których dokonano odczytu podzielników.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla każdego z lokali z ciepłomierzami zawiera między innymi:
  - 1) koszty stałe opisane w § 1 ust. 5 dla danego budynku, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
  - 2) nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego (m. in. różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji i innych przyczyn), rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
  - 3) koszty zmienne wynikające ze zużytego ciepła rozliczane są w proporcji:
    - a) 80% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku
    - b) 20% koszty wspólne, niezależne od użytkownika lokalu wynikające z ogrzewania części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, itp.), rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku;
  - 4) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,
  - 5) koszty rozliczenia regulowane do firmy rozliczeniowej liczone od lokalu.

4. W przypadku:
- a) nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania niższe od należnych wpływów) jest ona zaliczana w poczet najbliższej/yh opłaty/t za lokal. Po potrąceniu przez Spółdzielnię bieżącej opłaty za lokal, w sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zaległości w zobowiązaniach wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na osobisty rachunek użytkownika w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku,
  - b) dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych, naliczonych przez Spółdzielnię wpływów) użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego ma obowiązek jej wpłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty.

#### § 9.

1. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu niezwłocznie w formie pisemnej poinformował Spółdzielnię w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się ilość jednostek rozliczeniowych odpowiadającą średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w budynku. Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 8 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu nie poinformował Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się iloczyn maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadającej na jednostkę powierzchni lokalu z podzielnikami w budynku i powierzchni lokalu rozliczanego w którym uszkodzono podzielnik. Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 8 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku, gdy uszkodzono ciepłomierz bądź plomby przy nich, uniemożliwione zostało dokonanie odczytu tych urządzeń w terminie podstawowym i dodatkowym, a także w sytuacji samoistnego nieprawidłowego działania ciepłomierza, zużycie ciepła w lokalu (w GJ) oszacowane będzie (za okres naprawy lub wyłączenia urządzenia) na podstawie zużycia w tym lokalu w porównywalnym okresie prawidłowego działania ciepłomierza.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza bądź plomb na tych urządzeniach, użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego przez firmę rozliczeniową.
5. W przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania podzielnika bądź ciepłomierza przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym montażu urządzeń zastępczych (w przypadku takiej konieczności).
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu lub stwierdzenia ingerencji w urządzenia służące do rozliczenia kosztów ogrzewania, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu odszkodowaniem ustalonym na podstawie maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na powierzchnię lokalu spośród wszystkich lokali w budynku w których dokonano odczytu.
7. Mieszkania, w których użytkownicy lokali posiadający tytuł prawny do nich nie wyrazili zgody na montaż podzielników, uniemożliwili dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym, bądź odmówili rozliczania się w systemie „podzielnikowym” zostają rozliczone wg zasad określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu.
8. Wysokość przedpłaty za ogrzewanie na dany okres rozliczeniowy dla mieszkania nieopomiarowanego, dla mieszkania z uszkodzonym podzielnikiem (bez zgłoszenia do Spółdzielni w trakcie minionego okresu rozliczeniowego) ustala się w oparciu o zasadę z § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu.
9. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach za energię ciepłą dokonuje Spółdzielnia. Reklamacje można zgłaszać w terminie do 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. W przypadku stwierdzenia uzasadnionej konieczności dokonania korekty rozliczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować wynik rozliczenia dla danego lokalu. W takim przypadku powstała różnica będzie uwzględniona w kosztach ciepła danego budynku do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## § 10.

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, bądź zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna) rozliczenia kosztów ogrzewania nie dokonuje się pod warunkiem, że użytkownik lokalu zwalnający lokal nie wnosi o tzw. odczyt pośredni. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową. W dziale członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni opuszczający lokal, jak również przejmujący lokal podpisują oświadczenie stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu zwalnający dany lokal wnosi o tzw. odczyt pośredni (w trakcie trwania okresu rozliczeniowego), dopuszcza się taką możliwość, pod warunkiem:
  - a) pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika zwalnającego lokal z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać jemu rozliczenie kosztów ogrzewania,
  - b) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalnającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów przyjazdu przedstawiciela firmy rozliczeniowej i wykonania tzw. odczytu pośredniego, bez pośrednictwa Spółdzielni,
  - c) wykonania odczytu pośredniego z podzielników na grzejnikach bądź z ciepłomierza w obecności użytkownika zwalnającego lub przejmującego lokal, jak również w obecności przedstawiciela firmy odczytowo-rozliczeniowej.W takiej sytuacji, użytkownik zwalnający lokal i nowy użytkownik nie podpisują oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku, gdy do Spółdzielni nie zostanie dostarczone oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zaś osoba zwalnająca lokal nie wnosi o odczyt pośredni, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, rozliczenie kosztów ciepła zostanie wykonane za cały okres rozliczeniowy na użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

## § 11.

1. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik lokalu posiadający do niego tytuł prawny. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 będą ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

## § 12.

1. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody SM „Komunalnik”.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na pisemny wniosek użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego obciążają tego użytkownika.
3. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego polegająca na demontażu grzejnika, na którym wcześniej zainstalowano podzielnik musi być uwzględniona w bieżącym i każdym następnym w rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez zastosowanie stosownego ekwiwalentu.
4. W przypadku demontażu grzejnika w lokalu wykonanego samowolnie lub za zgodą Spółdzielni, ilość jednostek rozliczeniowych dla lokalu powiększa się o ekwiwalent będący średnią odczytanych w okresie rozliczeniowym jednostek rozliczeniowych ze wszystkich podzielników w budynku. Wyliczoną średnią dolicza się za każdy zdemontowany a wcześniej opomiarowany grzejnik. Rozliczenie kosztów zużycia ogrzewania pomieszczenia bez grzejnika następuje wg średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w danym budynku wyliczonej jako iloraz ilości odczytanych w danym budynku jednostek rozliczeniowych w stosunku do ilości podzielników w budynku.
5. W przypadku awarii instalacji c.o. lub jej nieprawidłowego działania spowodowanego samowolnym demontażem grzejnika przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia może domagać się zwrotu kosztów prac polegających na przywróceniu prawidłowej pracy instalacji c.o.

## B. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY I USTALANIE OPŁAT

### § 13.

Dla mieszkań wyposażonych w wodomierze ciepłej wody:

1. Użytkownicy wnoszą wraz z miesięczną opłatą za używanie lokalu mieszkalnego:
  - 1) opłatę stałą naliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) zaliczkę na podgrzanie wody.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:
  - a. na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
  - b. w przypadku zmiany ceny podgrzania wody,
  - c. w przypadku zmiany użytkownika.
3. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest po zakończeniu kwartalnego okresu rozliczeniowego przez upoważnionego pracownika firmy rozliczeniowej, która wystawi rozliczenie zawierające faktyczne koszty zużycia oraz wniesione zaliczki z tytułu opłaty zmiennej za podgrzanie wody.
4. Kwota wynikająca z rozliczenia (nadpłata lub niedopłata) uwzględniana jest przy wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego za miesiąc następujący po kwartalnych odczytach.
5. W przypadku zmiany cen do rozliczenia stosuje się średniodobowe zużycie w kwartale w danym mieszkaniu/średnią cenę w okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu), rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie. Brak możliwości dokonania drugiego kolejnego odczytu spowoduje wprowadzenie opłaty ryczałtowej, tak jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
7. W przypadku braku dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dla mieszkań opomiarowanych obniżenie naliczeń nie obowiązuje.

### § 14.

1. Odczyty i rozliczenie wskazań wodomierzy budynkowych dokonywane są przez przedstawicieli firmy dostarczającej wodę.
2. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy lokalowych dokonywany jest po zakończeniu kwartalnego okresu rozliczeniowego przez upoważnionego pracownika firmy rozliczeniowej, która wystawi dokument rozliczenia zawierający faktyczne koszty, zużycie oraz wniesione zaliczki za wodę.
3. Kwotę wynikającą z rozliczenia (nadpłatę lub niedopłatę) uwzględnić należy przy wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego za miesiąc następujący po kwartalnych odczytach.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu zdalnego wykonany zostanie odczyt bezpośrednio w mieszkaniu.
5. W przypadku odczytu z zerowym przyrostem zużycia wody dokonany zostanie odczyt bezpośrednio z wodomierza w mieszkaniu ze sprawdzeniem prawidłowej pracy wodomierza poprzez pobór wody z punktów czerpalnych.
6. Użytkownik mieszkania z urządzeniami zdalnego odczytu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli urządzeń pomiarowych przez upoważnioną osobę. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu) oraz braku udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych po uprzednim, pisemnym zawiadomieniu użytkownika lokalu, wprowadzony zostanie ryczałt w wysokości 15 m<sup>3</sup>/osobę, w tym podgrzania wody w średniej ilości m<sup>3</sup> na osobę w zasobach spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego.  
Jeśli przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe (dwa kwartały) użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu, rozliczenie następuje wg ryczałtu jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

## § 15.

1. Cenę 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i 1 m<sup>3</sup> odprowadzania ścieków dla Gminy Miasta Toruń określa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
2. W przypadku zmiany cen w trakcie okresu rozliczeniowego stosowane będzie do rozliczenia średniodobowe zużycie w kwartale w danym mieszkaniu/średnia cena w okresie rozliczeniowym.
3. Ustala się ryczałtową miesięczną wielkość zużycia wody w mieszkaniach nieopomiarowanych na:
  - a. 15,0 m<sup>3</sup> zimnej wody na jedną osobę,
  - b. średnią ilość m<sup>3</sup> na os. w spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego podgrzanej wody.
4. Opłata stała naliczana miesięcznie od jednego mieszkania opomiarowanego w wodomierze i moduł radiowy przeznaczona jest na pokrycie kosztów stałych dotyczących podgrzania c.w.u., tj. mocy zamówionej c.w.u. i stałej opłaty przesyłowej związanej z mocą zamówioną w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni. Dla mieszkań nieudostępnionych do wykonania odczytów wprowadza się opłatę ryczałtową oraz opłatę stałą. Opłata stała nie podlega rozliczeniu.
5. Użytkownik obowiązany jest wносить na poczet należności za zużywaną wodę, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody zaliczki miesięczne w wysokości odpowiadającej 1/12 opłaty za zużytą wodę, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody przypadającej za poprzedni roczny okres rozliczeniowy.
6. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
7. Wysokość zaliczki na wodę ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie z poprzedniego roku.

Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:

  - a. na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
  - b. w przypadku zmiany ceny wody,
  - c. w przypadku zmiany użytkownika
8. Opłaty ryczałtowe wnoszone przez użytkowników mieszkań nieopomiarowanych nie podlegają rozliczeniu.
9. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy indywidualnych stawka eksploatacyjna uwzględnia opłatę na poczet pokrycia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

## § 16.

1. Po zakończeniu rocznego cyklu rozliczeniowego dokonuje się zestawienia poniesionych kosztów z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków oraz odczytów wodomierzy w odniesieniu do naliczonych opłat za zużytą wodę oraz opłaty stałej.
2. Saldo ustalone według punktu 1 pozostaje do rozliczenia w kolejnym okresie.

## § 17.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić administrację osiedla o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wodociągowej, wodomierzy lub modułu radiowego.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Rozliczenie zużycia wody następuje według zużycia z ostatniego prawidłowo rozliczonego okresu.
3. Każda ingerencja użytkownika w instalacje wodociągowe bez zgody Spółdzielni a w szczególności:
  - a. uszkodzenie wodomierza, modułu radiowego,
  - b. zerwanie plomby,
  - c. inne działania zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia zużycia wody stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności wyszczególnionych powyżej zostanie obciążony kosztami naprawy instalacji, naprawy wodomierza i jego legalizacji oraz rozliczeniem zużycia wody za poprzedni okres wg ryczałtu.
5. Brak ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza lub urządzenia zdalnego odczytu zaistniały z winy użytkownika lokalu upoważnia do dokonywania rozliczeń zużycia wody według ryczałtu miesięcznego (§ 15 ust. 3).
6. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prawidłowe wskazania wodomierza użytkownik lokalu pokrywa dodatkowo koszt przeprowadzenia kontroli.
7. Decyzją Zarządu użytkownicy mieszkań posiadający zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych mogą być pozbawieni ciepłej wody poprzez jej odcięcie.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 18.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu” z grudnia 2022 r.
2. Niniejszy regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 3/2025 Rady Nadzorczej z dnia 5 lutego 2025, wchodzi w życie z dniem 01.07.2024 r. i dotyczy zarówno obecnie trwających okresów rozliczeniowych, jak i kolejnych.

Toruń, dnia .....

SM  
„Komunalnik”  
ul. Dekerta 14/1  
87-100 Toruń

### Oświadczenie

Dotyczy: kosztów ogrzewania okresu rozliczeniowego  
od pierwszego dnia miesiąca ...../.....r. do ostatniego dnia miesiąca ...../.....r.  
w budynku przy ul. ....

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem  
lokalu mieszkalnego /użytkowego nr ..... przy ul.....w Toruniu  
z tytułu ogrzewania:

- 1) w systemie podzielnikowym; \*
- 2) z uwzględnieniem m. innymi wskazań ciepłomierza lokalowego; \*

---

\* niepotrzebne skreślić

ponosi przejmujący lokal mieszkalny/użytkowy.

Rozliczenie nastąpi po zakończeniu wyżej wskazanego okresu rozliczeniowego dla budynku, w którym znajduje się w/wym. lokal i dotyczyć będzie użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

Opuszczający lokal - .....

i

Przejmujący lokal - .....

oświadczają, że akceptują w/podaną zasadę zarówno w przypadku, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania wystąpi niedopłata (naliczone przedpłaty za c.o. niższe od poniesionych kosztów), jak również, kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone przedpłaty za c.o. wyższe od faktycznych kosztów ogrzewania).

.....  
podpis opuszczającego lokal

.....  
podpis przejmującego lokal