

REGULAMIN ROZLICZEŃ

kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach SSM

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2024, poz. 593),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024, poz. 558),
- Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz.U. 2025, poz. 711),
- 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. z 2021 r. poz. 2273),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2025, poz. 418),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. 2024, poz. 266),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2063).

§ 1

Użyte pojęcia

- 1. Użytkownik lokalu** — to osoba zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy jako właściciel lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, najemca, dzierżawca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 2. Odszkodowanie** – to świadczenie naliczane w sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie udostępni 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 a również w przypadku celowego uszkodzenia urządzeń, niedopuszczenia do opomiarowania wodomierzami lub urządzeniami

umożliwiającymi indywidualne rozliczenie kosztów. Opłata podlega uwzględnieniu w kosztach rozliczeń w danej jednostce rozliczeniowej i naliczana jest w wysokości:

- a. dla C.O. w zakresie pojedynczych pomieszczeń – wartości kosztu stałego przypadającego na powierzchnię pomieszczeń oraz iloczynu maksymalnego kosztu zmiennego, przypadającego w jednostce rozliczeniowej na m^2 i powierzchni danego pomieszczenia z zastosowaniem współczynnika 1,5,
- b. dla C.O. w zakresie lokalu - wartości kosztu stałego przypadającego na powierzchnię lokalu oraz iloczynu maksymalnego kosztu zmiennego przypadającego, w jednostce rozliczeniowej na m^2 i powierzchni danego lokalu z zastosowaniem współczynnika 1,5,
- c. dla C.W.U. – ryczałtu miesięcznego 3,5 m³ na każdą osobę zamieszkałą w lokalu wg wyliczonego kosztu podgrzania 1 m³ wody w danym okresie w jednostce rozliczeniowej.

3. C.O – to centralne ogrzewanie

4. Instalacja centralnego ogrzewania – to instalacja dostarczająca ciepło na potrzeby ogrzewania lokalu.

5. C.W.U – to ciepła woda użytkowa.

6. Instalacja centralna ciepłej wody użytkowej- to instalacja dostarczająca do punktów czerpalnych ciepłą wodę.

7. Podzielniki kosztów ogrzewania – P.K.O, to urządzenie wskaźnikowe zgodnie z normą PN-EN 834.

8. Lokal opomiarowany – to lokal w którym grzejniki instalacji centralnego ogrzewania są wyposażone w P.K.O. lub lokal w którym jest zainstalowany wodomierz dla pomiaru C.W.U.

9. Lokal nieopomiarowany – to lokal w którym:

- a. nie zainstalowano wodomierzy C.W.U., P.K.O. lub innych urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów,
- b. dokonano przeróbek instalacji C.O i C.W.U. uniemożliwiający pobór energii cieplnej i C.W.U.,
- c. nie udostępniono lokalu do montażu/wymiany lub odczytów wodomierzy, P.K.O. pomimo pisemnego wezwania. Za skutecznie doręczone wezwanie o drugim terminie odczytu uznaje się odmowę odebrania przesyłki poleconej lub jej nieodebranie od operatora.

10. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania budynku wielolokalowego. O rozpoczęciu oraz zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd SSM.

11. Współczynnik korekcyjny – to współczynnik wyrównawczy uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania

stosuje się współczynniki, pozwalające korygować koszty z uwzględnieniem usytuowania lokalu w bryle budynku, określone wg zasad opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo- Rozwojowy Techniki Instalacyjnej - INSTAL w Warszawie.

- 12. Wspólne części budynku wielolokalowego** – to części budynku ogrzewane poprzez ciepło wyemitowane poza grzejnikami wyposażonymi w P.K.O. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania np. nieopomiarowany grzejnik na klatce schodowej, poziomy i pionowy C.O. itp.
- 13. Jednostka rozliczeniowa dla celów C.O.** – to ogół wszystkich lokali ogrzewanych z instalacji C.O. budynku lub zespołów budynków, lokali użytkowych wolnostojących, dla których pomiar dostawy ciepła uwzględnia wskazania wspólnego ciepłomierza.
- 14. Jednostka rozliczeniowa dla celów C.W.U.** – to ogół wszystkich lokali zasilanych z instalacji C.W.U. budynku lub zespołów budynków, lokali użytkowych wolnostojących, dla których pomiar dostarczonego ciepła do podgrzana wody użytkowej uwzględnia wskazania wspólnego ciepłomierza.
- 15. Minimalny koszt zmienny** zakupu ciepła to koszt wyliczany jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczny do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- 16. Maksymalny koszt zmienny** zakupu ciepła to koszt wyliczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

§ 2

Źródła finansowania przedsięwzięć związanych z instalacją C.O. i C.W.U.

1. Za przedsięwzięcia związane z instalacjami C.O. i C.W.U. uznawany jest:
 - a. montaż zaworów termostatycznych,
 - b. montaż P.K.O.,
 - c. montaż wodomierzy C.W.U.,
 - d. montaż licznika energii cieplnej w budynku lub w węźle cieplnym dla zespołów budynków,
 - e. montaż aparatury kontrolno-pomiarowej, regulacyjnej w budynkach,
 - f. przystosowanie stacji wymienników do potrzeb przeprowadzanych modernizacji,
 - g. przeprowadzenie okresowej legalizacji urządzeń kontrolno-pomiarowych.
2. Koszt dokumentacji technicznej oraz montaż liczników ciepła, zaworów termostatycznych, P.K.O. i urządzeń kontrolno-pomiarowych obciążać będą:

- a. fundusz remontowy Spółdzielni,
 - b. inne źródła finansowania (ustalane decyzją Rady Nadzorczej SSM).
3. W przypadku lokali użytkowych koszt dokumentacji technicznej oraz montaż liczników ciepła, zaworów termostatycznych, P.K.O. i urządzeń kontrolno-pomiarowych pokrywany jest z eksploatacji podstawowej nieruchomości.
 4. Koszty przystosowania stacji wymienników, będących własnością dostawcy ciepła, do przeprowadzonej przez Spółdzielnię modernizacji układów C.O. i C.W.U. pokrywa dostawca ciepła.
 5. Koszty legalizacji, naprawy i konserwacji urządzeń kontrolno-pomiarowych obciążają eksploatację podstawową nieruchomości.

§ 3

Zasady ustalania kosztów C.O. i C.W.U.

dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby C.O. i C.W.U. do poszczególnych budynków, zespołów budynków oraz lokali użytkowych ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów całkowitych zakupu z uwzględnieniem dokonanych przez Spółdzielnię korekt rozliczeń z poprzedniego okresu, wynikających z reklamacji.
2. W przypadku eksploatacji własnych źródeł ciepła koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby C.O. i C.W.U. będzie ustalany w oparciu o faktyczne koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z jego wytworzeniem z uwzględnieniem dokonanych przez Spółdzielnię korekt rozliczeń z poprzedniego okresu wynikających z reklamacji.
3. Wyliczenie faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej mieszkania lub lokalu użytkowego dla potrzeb C.O. następuje w oparciu o całkowite koszty zakupu tej energii dla jednostki rozliczeniowej, wskazania P.K.O. zainstalowanych na grzejnikach z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, a w przypadku budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody w oparciu o wskazania wodomierzy C.W.U. i w oparciu o faktyczne koszty całkowite jednostki rozliczeniowej dla potrzeb C.W.U. Przy wyliczeniach brane są pod uwagę korekty rozliczeń kosztów dokonywane przez Spółdzielnię na podstawie reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Do wyliczeń stosowane są odpowiednie zasady podziału kosztów stałych i zmiennych oraz przyporządkowania kosztów wspólnych części budynków i pomieszczeń nieopomiarowanych.
5. Całkowite koszty C.O. jednostki rozliczeniowej w każdym okresie rozliczeniowym dzielone są na podstawie przyporządkowania w następujących proporcjach:

- a. procentowy udział kosztów opłaty stałej w całkowitych kosztach zakupu, powiększony o 20 % wartości opłaty zmiennej z tytułu nieopomiarowanych punktów grzewczych (grzejniki w łazienkach oraz piony i poziomy C.O.) oraz wspólnych części budynku. Koszty odnoszone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego,
 - b. procentowy udział kosztów opłaty zmiennej w całkowitych kosztach zakupu, pomniejszony o 20 % jej wartości z tytułu nieopomiarowanych punktów grzewczych (grzejniki w łazienkach oraz piony i poziomy C.O.) oraz wspólnych części budynku.
- Koszty odnoszone są z uwzględnieniem wskazań P.K.O.,
- 6. W przypadku wolnostojących budynków z lokalami użytkowymi dopuszcza się możliwość podziału kosztów ogrzewania wg powierzchni lokali.
 - 7. Wyliczenie kosztów dostawy C.W.U. dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje z uwzględnieniem:
 - a. kosztów opłaty stałej liczonej od mieszkania lub lokalu użytkowego, wynikającej z kosztów opłaty stałej ponoszonej przez Spółdzielnię przy zakupie ciepła dla jednostki rozliczeniowej,
 - b. wskazań wodomierzy ciepłej wody i kosztów dostawy energii cieplnej na cele C.W.U. jednostki rozliczeniowej.

§ 4

Zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele C.O.

- 1. Pełny okres rozliczeniowy dla celów C.O. wynosi 12 miesięcy.
- 2. Ustalenie opłaty indywidualnej odbywać się będzie na podstawie dokonywanego odczytu wskazań P.K.O. jeden raz w roku oraz wykonanego rozliczenia po 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym (zgodnie z PN-EN 834 z 1999 r.).
- 3. W oparciu o wyliczony indywidualny koszt ogrzewania mieszkania lub lokalu użytkowego ustalona zostanie opłata na następny okres rozliczeniowy. Wysokość opłaty zostanie wyliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny, wielkość zużycia ciepła z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz wskaźnik zwiększenia kosztu w wysokości minimum 10 % tytułem wystąpienia wzrostu cen, konieczności pokrycia kosztów przedłużenia sezonu grzewczego lub dostawy do budynku zwiększonej ilości energii cieplnej w okresie bardzo niskich temperatur zewnętrznych.
- 4. Rozliczenie opłat jako sumy miesięcznych zaliczek (zł/m²) nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań P.K.O. zgodnie z ustaloną w § 3 ust. 5 proporcją podziału kosztów,

- w terminach przewidzianych dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych, zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Zarząd.
5. Ustalone opłaty na C.O. mogą być, w okresie rozliczeniowym, zmienione w przypadku wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej powyżej 10 %.
 6. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, użytkownicy lokali zobowiązani są wносить miesięczne opłaty na pokrycie kosztów C.O. w równych ratach.
 7. Rozliczenie indywidualne kosztów C.O. za dany okres rozliczeniowy dostarczane będzie użytkownikowi lokalu w terminie do 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego:
 - a. niedopłata wynikająca z rozliczenia powinna być uregulowana w najbliższym terminie wnoszenia opłat za lokal. W przypadku wystąpienia niedopłaty Spółdzielnia może, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, rozłożyć spłatę niedopłaty na raty,
 - b. nadpłata wynikająca z rozliczenia zaewidencjonowana będzie przez Spółdzielnię na pokrycie zaległych i bieżących opłat za lokal. W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu może dokonać jej zwrotu na konto bankowe, pod warunkiem nie występowania zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni.
 8. Rozliczenie uważa się za dostarczone:
 - a. w dniu wrzutu przez Spółdzielnię do lokatorskiej skrzynki na korespondencję lub
 - b. w dniu wysyłki na adres mailowy, po wcześniejszym dostarczeniu zgody na przesyłanie informacji ze Spółdzielni drogą elektroniczną.
 9. W przypadku przejęcia mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego (nie dotyczy nabycia od SSM), wynik finansowy rozliczenia C.O. regulowany będzie przez stronę przejmującą w użytkowanie mieszkanie lub lokal. Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach między zwalnającymi a przejmującymi lokal. Spółdzielnia w powyższych sytuacjach dokonuje rozliczenia na dzień kończący okres rozliczeniowy z użytkownikiem zajmującym lokal w chwili dostarczenia rozliczenia.
 10. W przypadku lokalu opomiarowanego, stawianego do dyspozycji Spółdzielni w okresie rozliczeniowym, rozliczenia za C.O. następować będą na poziomie naliczanych do zapłaty opłat w okresie rozliczeniowym, w oparciu o zasadę naliczona opłata równa jest poniesionemu kosztowi.
 11. W przypadku lokalu użytkowego nieopomiarowanego ze względu na brak możliwości technicznych, stawianego do dyspozycji Spółdzielni :

- a. mieszczącego się w pawilonie wolnostojącym, rozliczenie kosztów C.O. nastąpi do wysokości całkowitych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię proporcjonalnie do powierzchni lokalu, do dnia jego przekazania Spółdzielni.
 - b. umiejscowionego w jednostce rozliczeniowej z opomiarowanymi innymi lokalami, rozliczenie kosztów C.O. nastąpi na poziomie naliczonych w okresie rozliczeniowym opłat, w oparciu o zasadę naliczona opłata równa jest poniesionemu kosztowi.
12. Użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłatę za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty na dany okres rozliczeniowy.
13. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości opłaty na pokrycie kosztów C.O., wyliczonej dla poprzedniego użytkownika. Wysokość opłaty nie może być mniejsza niż średnia arytmetyczna wyliczonych opłat na m² dla pozostałych lokali w danej jednostce rozliczeniowej. Zmiana opłaty jest możliwa pod warunkiem niewystępowania zaległości w płatnościach wobec Spółdzielni.
14. Użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy opomiarowany P.K.O., mieszczący się w pawilonie wolnostojącym rozliczany będzie na koniec okresu rozliczeniowego, od dnia przejęcia lokalu wg protokołu zdawczo-odbiorczego w oparciu o koszty jednostkowe z bieżącego okresu rozliczeniowego.
15. Użytkownik może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego dostarczenia. Reklamacja, zawierająca uzasadnienie winna być dostarczona do Spółdzielni na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
16. Reklamacje złożone po upływie podanego terminu pozostawia się bez rozpatrzenia.
17. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku uregulowania niedopłaty oraz wnoszenia wyliczonych w nowej wysokości opłat na pokrycie kosztów C.O.

§ 5

Zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele C.W.U.

1. Pełny okres rozliczeniowy dla celów C.W.U. wynosi 12 miesięcy.
2. Rozliczenie indywidualnych opłat z tytułu zużycia C.W.U. następuje w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach lub lokalach użytkowych z uwzględnieniem obowiązującej opłaty stałej.
3. Rozliczenie opłat na pokrycie kosztów C.W.U. nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wodomierzy oraz poniesione całkowite koszty zakupu energii cieplnej na cele C.W.U.

- wynikające z faktur, w terminach przewidzianych dla odczytów P.K.O., zgodnie z obowiązującym harmonogramem odczytów ustalany przez Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty stałe dostawy ciepła rozliczane będą z użytkownikami do wysokości opłat ustalonych na ich pokrycie, a powstała różnica ujęta będzie do rozliczenia w kosztach zmiennych.
 5. Indywidualny koszt podgrzania 1 m³ za okres rozliczeniowy wyliczany jest dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej oraz wielkości zużycia ciepłej wody w okresie rozliczeniowym.
 6. Przy rozliczeniach kosztów brane będą pod uwagę korekty rozliczeń kosztów dokonywane przez Spółdzielnię na podstawie reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 7. Nowa opłata na pokrycie kosztów podgrzania wody oraz opłaty stałe z tytułu dostaw ciepłej wody będą ustalane w oparciu o aktualne ceny ciepła oraz zużycie wody i ciepła z okresu rozliczeniowego, powiększone o minimum 10 % tytułem ewentualnego wzrostu cen w przyszłym okresie.
 8. Rozliczenie indywidualne kosztów C.W.U. nastąpi na podstawie zawiadomienia dostarczonego przez Spółdzielnię. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat obowiązują jak przy rozliczeniu za C.O.
 9. W przypadku przejęcia mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego (nie dotyczy nabycia od SSM), wynik finansowy rozliczenia C.W.U. regulowany będzie przez stronę przejmującą w użytkowanie mieszkanie lub lokal. Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach między zwalniającymi a przejmującymi lokal. Spółdzielnia w powyższych sytuacjach dokonuje rozliczenia na dzień kończący okres rozliczeniowy z użytkownikiem zajmującym lokal w chwili dostarczenia rozliczenia.
 10. Rozliczenie uważa się za dostarczone:
 - a. w dniu wrzutu przez Spółdzielnię do lokatorskiej skrzynki na korespondencję lub
 - b. w dniu wysyłki na adres mailowy, po wcześniejszym dostarczeniu zgody na przesyłanie informacji ze Spółdzielni drogą elektroniczną.
 11. W przypadku lokalu stawianego do dyspozycji Spółdzielni, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, rozliczenie za C.W.U. nastąpi w oparciu o faktyczny stan zużycia C.W.U. w lokalu, uwzględniający obowiązującą wysokość opłaty za podgrzanie wody.
 12. Użytkownik może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego dostarczenia. Reklamacja, zawierająca uzasadnienie winna być dostarczona do Spółdzielni na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13. Reklamacje złożone po upływie podanego terminu pozostawia się bez rozpatrzenia.
14. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku uregulowania niedopłaty oraz wnoszenia wyliczonych w nowej wysokości opłat na pokrycie kosztów C.W.U.

§ 6

Zasady ogólne

1. P.K.O. jest własnością Spółdzielni. Obsługa P.K.O. np. odczyty, plombowanie, montaż, demontaż, przełożenie, musi być wykonywana przez Spółdzielnię.
2. Harmonogram odczytów podzielników ciepła i wodomierzy ciepłej wody dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe winny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zabezpieczenia swobodnego dostępu do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych przedmiotów, które je zasłaniają.
3. Podczas wykonywania odczytów w tradycyjny sposób obowiązkowa jest obecność użytkownika lub osoby upoważnionej w lokalu.
4. Odczyty radiowe dokonywane są przez Spółdzielnię bez obecności użytkownika.
5. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie udostępni 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 a również w przypadku celowego uszkodzenia urządzeń, niedopuszczenia do opomiarowania wodomierzami lub urządzeniami umożliwiającymi indywidualne rozliczenie kosztów – Spółdzielnia dochodzić będzie odszkodowania w wysokości:
 - a. dla C.O. w zakresie pojedynczych pomieszczeń – wartości kosztu stałego przypadającego na powierzchnię pomieszczeń oraz iloczynu maksymalnego kosztu zmiennego, przypadającego w jednostce rozliczeniowej na m^2 i powierzchni danego pomieszczenia z zastosowaniem współczynnika 1,5,
 - b. dla C.O. w zakresie lokalu – wartości kosztu stałego przypadającego na powierzchnię lokalu oraz iloczynu maksymalnego kosztu zmiennego przypadającego, w jednostce rozliczeniowej na m^2 i powierzchni danego lokalu z zastosowaniem współczynnika 1,5,
 - c. dla C.W.U. – ryczałtu miesięcznego $3,5 m^3$ na każdą osobę zamieszkałą wg wyliczonego kosztu podgrzania $1 m^3$ wody w danym okresie rozliczeniowym.

6. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika lub wodomierza C.W.U., zerwanie plomby powinno być niezwłocznie zgłoszone w Spółdzielni.
7. W przypadku stwierdzenia niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. Rozliczanie kosztów dla tych lokali odbywać się będzie w następujący sposób:
 - a. rozliczenie kosztów C.O. za pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie P.K.O. nastąpi z uwzględnieniem średniego wskazania podzielnika kosztów ogrzewania w okresie ostatnich 3 sezonów rozliczeniowych,
 - b. rozliczenie kosztów C.W.U. w mieszkaniu lub lokalu użytkowym, w którym nastąpiło uszkodzenie wodomierza nastąpi wg średniego zużycia C.W.U. za poprzedni okres rozliczeniowy.
8. Koszty wymiany P.K.O., wodomierza, plombowania obciążą użytkownika lokalu.
9. W przypadku zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego od osoby trzeciej, w którym nastąpiło przypadkowe uszkodzenie P.K.O. lub wodomierza, koszty wymiany obciążą nowego użytkownika lokalu.
10. Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania o terminie dokonywania odczytów na co najmniej 7 dni przed datą odczytu w sposób zwyczajowo przyjęty: wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń, na klatce schodowej, w gazetce „Moja Spółdzielnia”, na stronie internetowej Spółdzielni: www.ssm.siemianowice.pl).
11. Informację o terminie odczytu uważa się za udostępnioną użytkownikowi w sytuacji poinformowania przynajmniej poprzez jeden ze sposobów wymienionych w ust. 11.
12. W przypadku nieudostępnienia mieszkania lub lokalu użytkowego do odczytu w pierwszym terminie, Spółdzielnia wysyła powiadomienie indywidualne z wyznaczonym terminem ponownego odczytu:
 - a. pismem dostarczonym przez dozorcę poprzez wrzut do lokatorskiej skrzynki lub
 - b. listem zwykłym nadanym u operatora pocztowego lub
 - c. na adres mailowy, po wcześniejszym dostarczeniu zgody na przesyłanie informacji ze Spółdzielni drogą elektroniczną.Po wysłaniu/nadaniu powiadomienie uważa się za dostarczone.
13. Na pisemny wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej dopuszcza się możliwość rozliczenia całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej do celów C.O. wg powierzchni użytkowej lokali.

14. Użytkownik lokalu ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
15. Na okres sprawdzenia poprawności działania montowany jest inny wodomierz. Zdemontowany wodomierz zostanie poddany ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
16. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę ekspertyzy wodomierza oraz dokonywana jest korekta rozliczenia kosztów C.W.U. wg średniego zużycia C.W.U. za okres trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
17. Skutki uznanej reklamacji wodomierza C.W.U. podlegają rozliczeniu w obrębie jednostki rozliczeniowej w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów C.W.U.
18. W przypadku gdy badanie wykaże prawidłowość działania wodomierza, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami związanymi z wykonaniem ekspertyzy w wyspecjalizowanej firmie.
19. Spółdzielnia dostarcza wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanych w ciepło informację o rozliczeniach kosztów zakupów ciepła 1 raz w roku.
20. Każdy użytkownik lokalu, korzystający z rozliczeń dostawy energii cieplnej korzysta z możliwości pozyskiwania informacji o zużyciu ciepła poprzez śledzenie we własnym zakresie wskazań P.K.O. i urządzeń pomiarowych w celu porównawczym ze stanem wskazań tych urządzeń w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 7

Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.01.2025 r. uchwałą nr 4/2025.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.09.2025 r. uchwałą nr 29/2025 i z tym dniem wchodzi w życie.

Harmonogram odczytów podzielników ciepła i wodomierzy ciepłej wody

Odczyty na dzień 31.01.

Okres rozliczeniowy 01.02. – 31.01.

CHEMIK

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Wróblewskiego 43	+
Wróblewskiego 45	+
Wróblewskiego 47	+
Wróblewskiego 49	+
Niepodległości 60	+

CENTRUM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Kolejowa 1	+
Kolejowa 2	+
Kolejowa 3	+
Kolejowa 4	+
Kolejowa 5	+
Kolejowa 6	+

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Polaczka 2	+	+
Polaczka 4	+	+
Polaczka 6	+	+
Polaczka 8	+	+

Odczyty na dzień 28/29.02.

Okres rozliczeniowy 01.03. – 28/29.02.

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Łokietka 2	+	+

Odczyty na dzień 30.04.

Okres rozliczeniowy 01.05. – 30.04.

CHEMIK

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Zgrzebnioka 25	+
Zgrzebnioka 27 - 29	+
Zgrzebnioka 31 - 33	+
Zgrzebnioka 35 - 37	+
Zgrzebnioka 38 - 40	+
Zgrzebnioka 39 - 41	+
Zgrzebnioka 43	+
Zgrzebnioka 45	+
Zgrzebnioka 47	+
Zgrzebnioka 51A, 51B	+
Zgrzebnioka 52A, 52B	+

CENTRUM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Śląska 46A, 46B	+
Śląska 48A, 48B	+
Śląska 50A, 50B	+

MICHAŁKOWICE

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Sikorskiego 1	+	
Dąbrowskiej 1	+	
Fojkisa 3	+	
Fojkisa 5	+	
Andersa 4	+	
Andersa 6	+	
Andersa 8	+	
Obrońców Warszawy 1	+	
Obrońców Warszawy 2	+	
Obrońców Warszawy 9	+	
Kościelna 34	+	+
Kościelna 36	+	+
Przyjaźni 8 - 10	+	+
Przyjaźni 18 - 22	+	+
Przyjaźni 24 - 26	+	+
Przyjaźni 34 - 36	+	
Przyjaźni 38 - 42	+	
Przyjaźni 44 - 46	+	
Przyjaźni 48 - 50	+	
Przyjaźni 52, 52A	+	

MŁODYCH

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Aleja Młodych 22a, 22b	+	+

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Grunwaldzka 18	+	+
Łokietka 16	+	+

Odczyty na dzień 31.05.

Okres rozliczeniowy 01.06. – 31.05.

CHEMIK

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Wróblewskiego 39 - 41	+
Wróblewskiego 51 - 53	+
Wróblewskiego 61 - 63	+
Niepodległości 58	+
Niepodległości 64 - 66	+

TUWIM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Leśna 13	+
Leśna 15	+
Okrężna 1	+
Okrężna 2	+
Okrężna 3	+
Okrężna 4	+
Okrężna 5	+
Okrężna 6	+
Okrężna 7	+
Okrężna 8	+
Okrężna 13	+
Okrężna 15	+

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Jagiełły 25	+	+
Jagiełły 27	+	+
Jagiełły 29	+	+
Jagiełły 31	+	+
Jagiełły 33	+	+
Jagiełły 35	+	+
Jagiełły 37	+	+
Jagiełły 39	+	+
Jagiełły 41	+	+

Odczyty na dzień 31.08.

Okres rozliczeniowy 01.09. – 31.08.

CHEMIK

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Wróblewskiego 55	+
Wróblewskiego 55A	+
Wróblewskiego 57	+
Wróblewskiego 59	+
Niepodległości 57 - 59	+
Niepodległości 61 - 63	+

TUWIM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Leśna 7	+

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Wróblewskiego 26 - 32; Jagiełły 2	+	+
Grunwaldzka 4	+	+
Grunwaldzka 5	+	+
Grunwaldzka 6	+	+

BAŃGÓW

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Reymonta 2-12 Skłodowskiej 1-15	+	+
Reymonta 14-36	+	+
Reymonta 38-56 Szymanow.2-14	+	+
Szymanowskiego 1-9	+	+
Skłodowskiej 17-33	+	+
Skłodowskiej 35-59	+	+

Odczyty na dzień 30.09.

Okres rozliczeniowy 01.10. – 30.09.

CHEMIK

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Wróblewskiego 69	+
Wróblewskiego 71	+
Wróblewskiego 73	+

CENTRUM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Komuny Paryskiej 1	+	+
Komuny Paryskiej 3	+	+
Komuny Paryskiej 5	+	+
Komuny Paryskiej 6	+	
Komuny Paryskiej 13	+	
Powstańców 46 A	+	
Powstańców 54 A	+	
Powstańców 54 B	+	
Powstańców 54 C	+	

MICHAŁKOWICE

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Emilii Plater 21	+	+
Stawowa 5	+	
Stawowa 6	+	
Stawowa 7	+	
Stawowa 11	+	
Stawowa 11 A	+	
Wyzwolenia 6	+	+
Wyzwolenia 8	+	
Wyzwolenia 10	+	

WĘŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Jagiełły 1	+	+
Jagiełły 3	+	+
Jagiełły 7	+	+
Jagiełły 9	+	+
Jagiełły 11	+	+
Jagiełły 13	+	+
Grunwaldzka 2	+	+
Grunwaldzka 3	+	+
Grunwaldzka 7	+	+
Grunwaldzka 9	+	+

Odczyty na dzień 31.10.

Okres rozliczeniowy 01.11. – 31.10.

CENTRUM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Gansińca 2	+
Gansińca 4	+
Gansińca 6	+
Gansińca 7	+
Gansińca 8	+
Gansińca 9	+
Gansińca 10	+
Gansińca 11	+
Spokojna 1; 3A; 3B; 3C	+
Michałkowicka 17 - 23	+

MŁODYCH

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
ZHP 1; ZHP 2	+	+
ZHP 3; ZHP 4	+	+
ZHP 5; ZHP 6	+	+
ZHP 7	+	
ZHP 9	+	
ZHP 10	+	
ZHP 11	+	
Szarych Szeregów 1 - 4	+	
Stęślickiego 1 - 2	+	
Stęślickiego 3 - 4	+	
Stęślickiego 5 - 6	+	
Teatralna 1 - 3	+	+
Aleja Młodych 1 - 2	+	
Aleja Młodych 3 - 7	+	
Aleja Młodych 8 - 9	+	
Aleja Młodych 10 - 15	+	
Bohaterów Westerplatte 4 - 12	+	

Odczyty na dzień 31.12.

Okres rozliczeniowy 01.01. – 31.12.

CENTRUM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Kościuszki 10	+
Jana Pawła II 17	+
Jana Pawła II 18	+
Jana Pawła II 21	+
Jana Pawła II 22	+
Kościuszki 3	+
Jedności 1; Hutnicza 3 - 5	+
Krucza 1	+
Krucza 1A	+
Krucza 2	+
Krucza 2A	+
Krucza 3	+
Brzozowa 12	+
Piaskowa 8	+
Damrota 1	+

TUWIM

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Kapicy 5	+	
Wróbla 1	+	+
Wróbla 2	+	+
Wróbla 3	+	+
Wróbla 4	+	+
Wróbla 5	+	+
Wróbla 6	+	+
Wróbla 7	+	+
Wróbla 8	+	+
Wróbla 9	+	+
Wróbla 15	+	+
Wróbla 17	+	+
Wróbla 21	+	+
Wróbla 2F	+	+
Korfantego 1	+	+
Korfantego 2	+	+
Korfantego 3	+	+
Korfantego 4	+	+
Korfantego 6	+	+
Korfantego 7	+	+
Korfantego 9	+	+
Korfantego 10	+	+
Korfantego 14	+	+

Korfanego 15	+	+
Korfanego 16	+	+
Korfanego 17	+	+

MICHAŁKOWICE

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Sikorskiego 2	+	+
Sikorskiego 4	+	+
Pocztowa 1; Kościelna 12	+	
Pocztowa 8	+	
Pocztowa 9	+	
Pocztowa 10	+	
Pocztowa 11	+	
Pocztowa 12	+	
Pocztowa 13	+	
Pocztowa 14	+	
Pocztowa 15	+	

MŁODYCH

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Wróblewskiego 2 - 4	+	+
Wróblewskiego 6 - 8	+	+
Niepodległości 22 - 24	+	+
Niepodległości 26 - 28	+	+
Niepodległości 30 - 32	+	+
Pl. Skrzeka i Wójcika 5	+	+
Pl. Skrzeka i Wójcika 6	+	+
Pl. Skrzeka i Wójcika 7	+	+

WEŻŁOWIEC

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Łokietka 18	+	+
Łokietka 20	+	+
Łokietka 22	+	+
Łokietka 24	+	+

BAŃGÓW

Jednostka rozliczeniowa	C.O.	C.W.U.
Skłodowskiej 61-89	+	+

BAZA

Jednostka rozliczeniowa	C.O.
Westerplatte 20 - lokale użytkowe	+