

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w Malborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2021 poz. 648 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni,
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 poz. 2273),

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła (na podstawie zawartych umów), na które składają się:
 - a) opłaty stałe – opłaty za zamówioną moc cieplną i jej przesył (bez względu na ilość pobranego ciepła),
 - b) opłaty zmienne – opłaty za zużyta energię cieplną i jej przesył, wg zużyć wynikających ze wskazań ciepłomierzy budynkowych.
 - 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi kotłowni, które obejmują:
 - a) koszty stałe, na które składają się:
 - amortyzacja urządzeń kotłowni,
 - remonty i konserwacje urządzeń kotłowni,
 - podatki i opłaty,
 - ubezpieczenia urządzeń ciepłowniczych,
 - obsługa i utrzymanie urządzeń ciepłowniczych;
 - b) koszty zmienne na, które składają się:
 - zakup paliwa, energii elektrycznej, wody
 - opłaty za ochronę środowiska.

Do w/w kosztów dostawy ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani kosztów utrzymania węzłów. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku oraz rodzaju lokali (mieszkalne lub użytkowe) z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody (ciepłej wody użytkowej).
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.
4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni lokali, to powierzchnię grzewczą tych lokali oblicza z zastosowaniem polskiej normy PN-70/B-02365 z uwzględnieniem ppkt. 1) i 2).
 - 1) Powierzchnią grzewczą lokalu mieszkalnego jest jego powierzchnia użytkowa, czyli powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika oraz powierzchnia zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do tej powierzchni balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, chyba że są wyposażone w grzejniki.
 - 2) Do powierzchni grzewczej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, przylegające bezpośrednio do lokalu, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni grzewczej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnie pomieszczeń nie przylegających bezpośrednio do lokalu, takich jak: garaże, komórki, pomieszczenia magazynowe, piwnice przynależne do lokalu, nie zalicza się do powierzchni grzewczej lokalu użytkowych, chyba że są wyposażone w grzejniki.
5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to określa się ją na podstawie złożonego przez użytkownika lokalu oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.

Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Całkowite koszty dostawy ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania, rozlicza się z podziałem na

koszty stałe i zmienne.

2. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się :
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania danego budynku (za moc zamówioną),
 - 2) koszty zmienne ogrzewania części wspólnych budynku t.j. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów dźwigowych i.t.p.
3. Koszty zmienne związane z ogrzewaniem części wspólnych budynku stanowią część kosztów zużytej do ogrzewania budynku energii cieplnej (kosztów zmiennych dostawy ciepła). Pozostała część kosztów zmiennych dostawy ciepła to koszty zmienne ogrzewania lokali.
4. Podziału kosztów zmiennych dostawy ciepła do ogrzewania na część przypadającą na pomieszczenia wspólnego użytku oraz na część przypadającą na lokale, dokonuje się proporcjonalnie do kubatury pomieszczeń wspólnego użytku oraz kubatury lokali.

Uproszczony system rozliczeń

5. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach nie zostały zainstalowane urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony.
6. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń, całość kosztów ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury grzewczej każdej z tych grup. Koszty, przypadające na daną grupę, rozlicza się na poszczególne lokale wchodzące w jej skład, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali. Dane od dostawców ciepła umożliwiające podział kosztów ogrzewania na koszty stałe i zmienne stanowią dokumentację wewnętrzną Spółdzielni.

Zindywidualizowany system rozliczeń

7. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach zostały zainstalowane urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
8. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, koszty stałe ogrzewania, o których mowa w pkt. 2 ppkt. 1), rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych położonych w danym budynku, proporcjonalnie do kubatury grzewczej każdej z tych grup lokali.
W ramach każdej z grup lokali, rozliczenia kosztów stałych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali objętych tą grupą,
9. Koszty zmienne ogrzewania lokali, o których mowa w pkt. 3 zdanie drugie, podlegają podziałowi na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
W ramach każdej z grup lokali rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 11.
10. W budynkach nie spełniających aktualnie obowiązujących norm ochrony cieplnej, dla lokali (rozliczanych w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania), które wykazują zwiększone straty cieplne wynikające z ich usytuowania, stosuje się współczynniki wyrównawcze (korygujące) opracowane przez Firmy rozliczające i zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni. Współczynniki wyrównawcze mogą ulec zmianie w przypadku zmiany jakości cieplnej budynku, mieszkania.
Współczynniki wyrównawcze nie są stosowane w budynkach spełniających aktualnie obowiązujące normy ochrony cieplnej.
11. Do celów indywidualnych rozliczeń wprowadza się dla każdego budynku maksymalny i minimalny koszt zmienny ogrzewania lokali:
 - a) minimalny koszt zmienny (zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania) w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu, odpowiada kosztom zmiennym ogrzewania części wspólnych tego budynku, ustalonym zgodnie z pkt.4, przypadającym na 1m².
 - b) maksymalny koszt zmienny (zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania) w przeliczeniu na 1m² powierzchni, ustala się jako 300% średnich kosztów zmiennych w danym budynku, przypadających na 1m².
12. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, a także w przypadku stwierdzenia uszkodzenia tego urządzenia, braku albo uszkodzenia plomb, a także ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań, to zostanie on obciążony w okresie rozliczeniowym kosztami zmiennymi ogrzewania w wysokości średniej wartości kosztów ogrzewania 1m²

budynku i powierzchni użytkowanego lokalu.

Warunki zmiany systemu rozliczeń

13. Dopuszcza się możliwość zmiany systemu rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku na cele centralnego ogrzewania. Zmiana może nastąpić od następnego okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.
14. Wprowadzenie zindywidualizowanej metody rozliczeń w danym budynku, rozliczanym dotychczas metodą uproszczoną, może nastąpić w następujących przypadkach:
 - 1) na pisemny wniosek poparty przez więcej niż 2/3 użytkowników lokali w tym budynku, zawierający zgody na montaż podzielników z możliwością radiowego odczytu, na pokrycie kosztów zakupu i montażu tych podzielników oraz kosztów odczytów i rozliczeń,
 - 2) po przeprowadzeniu analizy opłacalności zastosowania podzielników oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U.2021 poz. 2273).
15. Zindywidualizowany system rozliczeń kosztów ogrzewania w danym budynku, może być zastąpiony uproszczonym systemem rozliczeń, jeśli wystąpi o to w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. W rozliczeniu całkowitych kosztów zakupu ciepła dla potrzeb podgrzania wody biorą udział wyłącznie lokale wyposażone w instalację ciepłej wody
 2. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za moc zamówioną jej przesył (niezależną od ilości pobranego ciepła),
 - 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za faktyczną ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej.
 3. Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody, w części kosztów stałych, rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.
 4. Koszty zmienne podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach, określonego w sposób następujący:
 - 3) w lokalach opomiarowanych – wg wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody,
 - 4) w lokalach nieopomiarowanych (nie wyposażonych w wodomierze ciepłej wody) wg iloczynu ilości osób zamieszkałych w lokalu i przyjętego zużycia ciepłej wody w wysokości 3 m³ na osobę w lokalu.
 5. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub zrezygnuje z ich stosowania w trakcie okresu rozliczeniowego bądź uniemożliwia dokonywanie odczytów wskazań tych urządzeń, to lokal ten za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest jak lokal nieopomiarowany.
 6. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty ze wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak jak lokal nieopomiarowany.
 7. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz ciepłej wody stracił ważność legalizacji, odczyty wodomierzy przypisuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest jako lokal nieopomiarowany – chyba, że właściciel dokona legalizacji w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia braku i w tym terminie powiadomi pisemnie Spółdzielnię w celu dokonania odczytu i założenia plomb.
 8. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia mechanicznego wodomierza lub naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu ciepłej wody, odczyty ze wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak jak lokal nieopomiarowany.
 9. W przypadku stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, bądź ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów, odczyty ze wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest przy zastosowaniu miesięcznego zużycia ciepłej wody przypadającego na jedną osobę zamieszkałą w lokalu w wys. 5 m³.
- ### IV. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ
1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów dostawy ciepła do

lokali w rocznych okresach rozliczeniowych przypadających na kolejne lata kalendarzowe.

2. Opłaty zaliczkowe na dany okres rozliczeniowy płatne są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych ustala Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdego budynku.
4. Opłaty za centralne ogrzewanie, z zastrzeżeniem pkt .6, są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych wielkości mocy zamówionych,
 - aktualnych cen ciepła,
 - średniej arytmetycznej ilości ciepła zużytego w danym budynku w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych (rozliczonych przed danym okresem), powiększonej o wskaźnik nie większy niż 20%, ze względu na nieprzewidywalność warunków atmosferycznych,
5. Opłaty za podgrzewanie wody użytkowej, z zastrzeżeniem pkt. 6, są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych mocy zamówionych,
 - aktualnych cen ciepła,
 - ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele podgrzania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym (rozliczonym przed danym okresem), powiększonej o wskaźnik nie większy niż 15%, ze względu na nieprzewidywalność temperatur zewnętrznych i zużycia wody.
6. Opłaty zaliczkowe miesięczne obowiązujące w grudniu danego roku kalendarzowego, stanowić mogą zaliczki dla następnego rocznego okresu rozliczeniowego, o ile nie przekraczają wartości zaliczek wyliczonych odpowiednio w trybie pkt. 4 i 5 z zastosowaniem maksymalnych wskaźników zwiększających.
7. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest zmiana wysokości zaliczek ustalonych dla opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody, proporcjonalnie do wzrostu kosztów.
Wysokość ustalonych opłat zaliczkowych może ulec ponadto podwyższeniu w danym okresie rozliczeniowym w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że ich suma przypadająca na dany budynek nie pokrywa kosztów wynikających z rzeczywistego zużycia.
Zmiany wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
8. Jednostką naliczenia opłaty miesięcznej za centralne ogrzewanie jest 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
9. W budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów, objętych uproszczonym systemem rozliczeń, wymiar opłat za centralne ogrzewanie dla lokali dokonywany jest w jednej pozycji:
 - powierzchnia użytkowa lokalu x koszt $\text{zł}/\text{m}^2$.
10. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, naliczenie opłat za centralne ogrzewanie dla lokali dokonywane jest w dwóch pozycjach:
 - opłata stała (na pokrycie kosztów mocy zamówionej) – powierzchnia lokalu x koszt $\text{zł}/\text{m}^2$,
 - opłata zmienna (zależna od zużycia ciepła) – powierzchnia lokalu x koszt $\text{zł}/\text{m}^2$ (średni planowany koszt ogrzania 1m^2 pow.):
11. Wymiar opłaty zaliczkowej na podgrzanie wody następuje w rozbiciu na opłatę zaliczkową stałą (na pokrycie kosztów mocy zamówionej) i opłatę zaliczkową zmienną danego lokalu (zależną od zużycia wody):
 - opłata stała naliczana jest w odniesieniu do lokalu.
 - jednostką naliczenia opłaty zmiennej stałej jest 1m^3 .
12. Wymiar miesięcznej opłaty zmiennej za podgrzanie wody w danym lokalu stanowi iloczyn:
 - liczby m^3 ciepłej wody x koszt $\text{zł}/\text{m}^3$ – dla lokali opomiarowanych,
 - liczby osób zamieszkałych x 3m^3 x koszt $\text{zł}/\text{m}^3$ – dla lokali nieopomiarowanych.
13. „Koszt $\text{zł}/\text{m}^3$ ”, o którym mowa w pkt.12, to szacunkowy koszt podgrzania 1m^3 wody ustalony według poniższych zasad:
 - 1) W budynkach, w których wszystkie lokale są opomiarowane: całkowite koszty energii cieplnej potrzebnej do podgrzania wody w budynku dzieli się przez sumę wskazań wodomierzy lokalowych.
 - 2) W budynkach, w których tylko część lokali jest opomiarowanych: całkowite koszty energii cieplnej potrzebnej do podgrzania wody w budynku, dzieli się przez sumę: wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach i szacunkowego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych. Szacunkowe zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych oblicza się jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych i ryczałtowego zużycia ciepłej wody na osobę w ilości 3m^3 /miesiąc.

Do obliczeń przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych w lokalach według stanu na ostatni dzień roku będącego podstawą ustalania zaliczki.

14. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie 14 dni przed tą datą.
15. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
16. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
17. Zasady ustalania odpłatności za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię określa umowa najmu.
18. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

V. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. W terminie 6 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Użytkownik lokalu nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia okresowej nadpłaty wynikającej z rozliczenia ciepła. Analogicznie Spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek (za okres rozliczenia) – w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia.
3. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie do 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

VI. PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Właścicielem przyrządów pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) bądź wskaźnikowych (podzielników kosztów) zainstalowanych w lokalach jest użytkownik lokalu.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż +16°C,
 - zapewnienie warunków do prawidłowego działania i zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem zaworów termostatycznych, podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy, i ich konserwacja,
 - zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni dostępu do lokalu celem zainstalowania, odczytu, kontroli przyrządów pomiarowych i wskaźnikowych,
 - zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta przyrządu bądź Spółdzielnię,
 - powiadomienie Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach przyrządów pomiarowych i wskaźnikowych,
 - przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - legalizacja przyrządów po upływie okresu jej ważności.
3. W przypadku uszkodzenia przyrządu pomiarowego lub wskaźnikowego, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą, legalizacją i zaplombowaniem przyrządu.
4. Koszty zakupu, montażu przyrządów pomiarowych lub wskaźnikowych oraz koszty wynikające z dodatkowych czynności związanych z obsługą tych urządzeń, a powstałe z działań przeprowadzonych na indywidualny wniosek użytkownika, obciążają bezpośrednio użytkownika.
5. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, rozliczenie kosztów ciepła dla każdego użytkownika lokalu oddzielnie, sporządzają firmy rozliczeniowe, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy. Rozliczenie kosztów ogrzewania centralnego sporządzone przez firmę rozliczeniową jest dokumentem do rozliczeń wzajemnych, użytkownik – Spółdzielnia.

Koszty tego rozliczenia ponosi użytkownik lokalu.

Koszty rozliczenia ciepła stanowią odrębną pozycję kosztową w indywidualnym rozliczeniu opłat za centralne ogrzewanie.

6. Odczytu podzielników dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego. O terminie tych odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w drugim terminie, wyznacza się kolejny termin odczytu za dodatkową opłatą, wynikającą z umowy z firmą rozliczeniową, którą ponosi użytkownik lokalu.
7. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania zmiany ilości osób w zajmowanym lokalu. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób korzystających z dostawy ciepłej wody użytkowej, nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat i dokonania korekty naliczeń wstecz.
Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zamieszkałych powoduje:
 - a. wsteczne obciążenie należną Spółdzielni kwotą,
 - b. obciążenie ustawowymi odsetkami.
8. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat w zakresie niniejszych zasad będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
9. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w ciągu trwającego okresu rozliczeniowego, zostaną dokonane odczyty wodomierzy, ciepłomierzy bądź podzielników w lokalu. Odczyt musi być dokonany przez Przedstawiciela Spółdzielni i potwierdzony protokołem odczytu. Rozliczenie zużycia (na dzień przekazania lokalu) lokator otrzyma w terminie 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego .
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynikającej z zamiany lub zbycia lokalu na wolnym rynku w okresie pomiędzy kolejnymi odczytami wskazań urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych, dotychczasowy użytkownik lokalu winien zgłosić się do działu administracji Spółdzielni w celu dokonania odczytu wodomierzy, ciepłomierzy bądź podzielników w lokalu lub przedłożyć na piśmie protokół odczytu ze wskazaniem tych urządzeń podpisany przez niego i nowego użytkownika tego lokalu. Rozliczenie zużycia (na dzień sporządzenia protokołu) lokator otrzyma w terminie 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
11. W przypadku niedopełnienia formalności z pkt 10 przez dotychczasowego użytkownika lokalu, nowy użytkownik lokalu przejmuje dotychczasowe zobowiązania i należności wynikające z rozliczenia mediów.
12. W sprawach nieprzewidzianych niniejszym regulaminem a dotyczących ustalania opłat za ciepło oraz końcowych rozliczeń, decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023 roku i ma zastosowanie do rozliczania kosztów ciepła począwszy od okresu rozliczeniowego 2023 r.
2. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w Malborskiej spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21 grudnia 2005 r.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Malborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20 grudnia 2022 r.