

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów ogrzewania lokali z zainstalowanymi podzielnikami podziału kosztów oraz podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku

### I. Postanowienia wstępne.

1. Celem regulaminu jest ustalenie systemu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za dostawę energii cieplnej.
2. Podstawy normatywne :
  - a) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, tekst jednolity (Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504, z późn. zm.) ,
  - b) ustawa z dn. 07.07.1994 r. - Prawo budowlane, tekst jednolity (Dz.U. Nr 207 z 2003 r., poz. 2016 z późn. zm.),
  - c) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 z późn. zm.),
  - d) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 z 1999 r., poz. 836 z późn. zm.),
  - e) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 30. 07.2004 r., w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. Nr 184 z 2004 r., poz. 1902 z późn. zm.),
  - f) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wyrzysku,
  - g) Uchwała nr 4/99 Zebrania Przedstawicieli z dnia 23 czerwca 1999 r.
  - h) „Polska Norma PN-EN 834/835 marzec 1999, Podzielniki kosztów ogrzewania.
  - i) Uchwała nr 9/95 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 1995 r.
  - j) Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 24 maja 1994r.
3. Jako opomiarowanie umożliwiające rozliczenie indywidualnych odbiorców z ilości zużytego ciepła przyjmuje się takie opomiarowanie, w którym poszczególne lokale wyposażone są w indywidualne zawory termostatyczne oraz nagrzewnikowe urządzenia służące do określenia ilości ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania poprzez odparowanie cieczy wyparkowego podzielnika kosztów. W odniesieniu do c.w.u. przyjmuje się zainstalowanie liczników wody.

### II. Postanowienia ogólne.

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu mieszkalnego przyjmuje się powierzchnię przyjętą do określenia miesięcznej opłaty eksploatacyjnej lub najmu..
2. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu użytkowego przyjmuje się powierzchnię wyliczoną jak do wymiaru czynszu lub najmu.
3. Okresem rozliczeniowym dla dostawy c.o. jest okres 12 miesięcy liczony od 01 września roku poprzedniego do 31 sierpnia roku następnego.
4. Przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
5. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się z zastosowaniem współczynników korygujących, uwzględniających różnice występujące w danym budynku i zespole budynków w odniesieniu do wielkości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło wynikające z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku i zespole budynków oraz współczynników grzejnikowych ustalonych na podstawie mocy cieplnej grzejnika.
6. Jednostka rozliczeniowa jest to jednostka odczytana, przeliczona przez współczynniki korygujące

lokalowy i grzejnikowy.

- 2 -

### **III. Sposób dokonywania odczytów podzielników kosztów**

Odczyty stanowiące podstawę rozliczania dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach.

1. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej lub upoważnieni przedstawiciele Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do pobierania żadnych opłat.
2. Odczyt dokonywany jest w obecności lokatora mieszkania, osoby pełnoletniej lub osoby pisemnie upoważnionej.
3. Każdorazowo lokator potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu. Kopia kwitu odczytowego pozostaje u lokatora.
4. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. lokatorzy mieszkań muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia itp.
5. Odczytów wskazań podzielników kosztów w lokalach dokonuje się raz w roku w terminie określonym harmonogramem (maj-czerwiec). Odczyty dla obciążeń za ciepłą wodę użytkową przeprowadzane są dwa razy w roku. Użytkownicy uiszczają comiesięczne opłaty zaliczkowe.
6. O terminie odczytu lokator zostaje zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych.
7. W przypadku nieobecności lokatora w pierwszym terminie odczytów wyznaczony będzie dodatkowy termin odczytu o czym lokatorzy zostaną powiadomieni. Następne terminy odczytów są odpłatne po kosztach własnych.

### **IV. Obowiązki użytkownika lokalu.**

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych, ich montażu i demontażu, wymiany kapilar, kontroli stanu technicznego i użytkowania, konserwacji i naprawy, wykonywania czynności serwisowych.
2. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem i uszkodzeniem podzielników kosztów, a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub naruszenia plomb do niezwłocznego zgłoszenia tych faktów do siedziby Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika.

### **V. Zasady ustalania opłat za dostawę energii cieplnej.**

1. Opłaty za dostawę ciepła ustalane są jako miesięczne opłaty zaliczkowe na podstawie planowanych kosztów wytworzenia i dostawy ciepła – dla każdego źródła produkcji ciepła oddzielnie - oraz wg cen zakupu ciepła od dostawców zewnętrznych na podstawie podpisanych umów.
2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów ( np. drastyczna podwyżka cen opału poza przewidywanym wzrostem), a nie zależnych od Spółdzielni (zmiana uregulowań prawnych, podatkowych itp.) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat za dostawę ciepła do lokali w ciągu okresu rozliczeniowego.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielczego powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika w formie pisemnej.

W obrocie cywilno prawnym (sprzedaż-kupno lokalu), termin ten wynika z daty określonej w akcie notarialnym.

- 3 -

Obowiązek wnoszenia opłat do lokalu spółdzielczego ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i zdania kluczy w Spółdzielni.

W obrocie cywilno-prawnym (sprzedaż-kupno lokalu), termin ten wynika z daty określonej w akcie notarialnym.

4. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu wnoszone są w terminach i na zasadach przewidzianych dla opłat eksploatacyjnych.

5. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikiem winno nastąpić w terminie do 30 października danego roku.

Rozliczenie kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej księgowane jest na poczet opłat eksploatacyjnych.

a) nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów dostawy ciepła, w przypadku zaległości członka w opłatach na rzecz Spółdzielni, zostanie zaliczona na poczet zadłużenia,

b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni, to winien samodzielnie podjąć decyzję o zaliczeniu nadpłaty na bieżące płatności w Spółdzielni lub odebrać nadwyżkę w kasie Spółdzielni; nadpłaty do wysokości 150,00 zł będą rozliczone bezpośrednio z bieżącymi płatnościami,

c) w przypadku niedopłaty wynikłej z rozliczenia kosztów dostawy ciepła użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni lub w kasie w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Na wniosek lokatora Zarząd może rozłożyć na raty płatność niedopłaty.

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłaszane pisemnie do siedziby Spółdzielni w terminie 14 dni od daty ich doręczenia.

6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wszystkie zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów c.o. następuje proporcjonalnie do okresów użytkowania lokalu. Jako datę zmiany użytkownika przyjmuje się protokół zdania lokalu do Spółdzielni lub datę z aktu notarialnego. W sytuacji zbycia lokalu zbywca uiszcza kaucję na poczet przyszłego rozliczenia kosztów dostawy ciepła w wysokości dwumiesięcznej opłaty eksploatacyjnej.

7. Warunki objęcia budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem.

a) w celu zapewnienia prawidłowości rozliczenia kosztów energii cieplnej dla danego źródła ciepła przyjmuje się, że niezbędna ilość opomiarowanych mieszkań wynosi nie mniej niż 80 %,

b) w przypadku rezygnacji powyżej 20 % z rozliczeń indywidualnych wszyscy użytkownicy lokali zasilani z danego źródła lub węzła ciepła rozliczani będą według pełnych kosztów w przeliczeniu na 1 [m<sup>2</sup>] powierzchni użytkowej lokalu.

## **VI. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania dla danego źródła produkcji ciepła.**

1. Koszty ciepła są ustalane odrębnie dla każdego źródła ciepła lub dla grupowego węzła ciepła.

2. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej dla budynków danego źródła ciepła ustala się następująco:

a) w oparciu o umowy z zewnętrznymi dostawcami ciepła,

b) w oparciu o faktyczne koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z eksploatacją danego źródła energii,

c) w oparciu o całkowite koszty obsługi systemu rozliczeniowego.

Do kosztów dostawy ciepła wymienionych w pkt. 2a zalicza się opłaty z tytułu rozliczeń, nadzoru i obsługi administracyjnej jako opłatę eksploatacyjną w wysokości 1% kosztów w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u.

Do kosztów wymienionych w pkt.2b zalicza się koszty wytworzenia i przesyłu energii cieplnej,

koszty remontów, konserwacji i eksploatacji źródeł ciepła, sieci przesyłowych, przyłączy i węzłów.  
d) w oparciu o saldo powstałe pomiędzy końcowym rozliczeniem poprzedniego okresu rozliczeniowego, a przeprowadzonymi korektami indywidualnych rozliczeń w wyniku uwzględnienia uzasadnionych odwołań odbiorców,

- 4 -

e) w oparciu o pozostałe rozliczenia.

## **VII. Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla każdego mieszkania lub lokalu użytkowego.**

1. Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego źródła ciepła mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym.
2. Użytkownik lokalu pokrywa rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania, poniesione przez Spółdzielnię, rozliczone na jego lokal (mieszkalny lub użytkowy) oraz koszty rozliczenia.
3. Od ogólnej kwoty kosztów c.o. odejmuje się wpłaty zryczałtowane za c.o. z lokali mieszkalnych i użytkowych bez podzielników kosztów oraz koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczanych wg wskazań liczników ciepła.
4. Tak ustaloną kwotę różnicy kosztów c.o. rozlicza się na lokale zaopatrzone w podzielniki kosztów następująco:
  - a) opłata stała w wysokości 20% kosztów – naliczona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i nie podlega rozliczeniu. Są częścią kosztów poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienki) jak i opomiarowanych, piony, gałązki – ma na celu przeciwdziałanie zawilgoceniu i zagrzybieniu pomieszczeń oraz minimalizację skutków przenikania ciepła przez ściany i stropy mieszkań i lokali sąsiednich.
  - b) koszty stałe w wysokości 50% pozostałych kosztów, naliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, są częścią kosztów przeznaczonych na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, piwnice, suszarnie, przesył, straty ciepła, itp.),
  - c) koszty zmienne w wysokości 50% pozostałych kosztów, podlegają rozliczeniu na podstawie wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.  
Część stałą i zmienną kosztów c.o. ustala Rada Nadzorcza udziałem procentowym na wniosek Zarządu.
5. Współczynniki korekcyjne położenia lokali w budynku, grupy budynków stanowią załącznik nr1 do niniejszego regulaminu.
6. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ciepła dla lokali nie opomiarowanych jest 1 [m<sup>2</sup>].
7. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali mieszkalnych opomiarowanych jest :
  - a) 1 [m<sup>2</sup>] powierzchni użytkowej lokalu – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele c.o.
  - b) 1 [GJ] - w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele c.o.
  - c) 1 [m<sup>3</sup>] – wody zużytej na potrzeby c.w.  
Dla lokali użytkowych fizyczną jednostką rozliczeniową jest:
    - 1 [GJ] dla lokali wyposażonych w licznik ciepła,
    - 1 [m<sup>2</sup>] p.u. lokalu bez licznika ciepła, powiększonych o wskaźnik 1,05 na pokrycie strat przesyłowych.
8. Lokale nie opomiarowane w budynku lub lokale , których użytkownicy uniemożliwili odczyt

wskazań urządzeń pomiarowych lub lokale, których użytkownicy nie wyrażają zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego objętego niniejszym regulaminem rozliczane będą średnią kosztów c.o. z danego budynku w zł/m<sup>2</sup>, powiększoną o 50 %.

9. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników (grzejniki zabudowane, brak dostępu), lokale te rozliczane będą według średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.

- 5 -

10. W przypadku zamontowania w łazience grzejnika o mocy przewyższającej moc normatywną (dokumentacyjną) grzejnik zostanie opomiarowany, a łazienka podlega rozliczeniu kosztami ogrzewania wg zasad obowiązującego regulaminu.

Wielkość wskaźnika mocy grzejnika UF przyjmuje się jako różnicę mocy nowego grzejnika, a mocą grzejnika normatywnego (dotychczasowego) w łazience.

11. Przy uszkodzonym, niesprawnym lub nieprawidłowo wskazującym liczniku wody naliczenie ilości poboru wody następować będzie ryczałtowo wg średniego zużycia c.w.u. za ostatnie trzy miesiące do czasu naprawy lub wymiany licznika wody lecz nie dłużej niż trzy miesiące. Po tym terminie naliczanie odbywać się będzie ryczałtowo wg obowiązujących przepisów.

12. Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania w przypadku:

a) demontażu, przestawienia, uszkodzenia podzielnika lub zbitcia ampułki w jednej izbie,

Spółdzielnia

dokona rozliczenia danej izby ryczałtowo wg średniego zużycia lokalu powiększonego o wskaźnik 1,50 za cały sezon grzewczy,

b) demontażu, przestawienia, uszkodzenia podzielników lub zbitcia ampułek w co najmniej dwóch izbach jednocześnie, Spółdzielnia dokona rozliczenia całego lokalu ryczałtowo wg maksymalnego zużycia w nieruchomości budynkowej powiększonej o wskaźnik 1,50

c) stwierdzenia śladów manipulacji przy podzielnikach kosztów (np. uszkodzenia plomby, ślady zbijania nakrętki podzielnika itp.) rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi odpowiednio wg pkt. a) i b),

d) nienormatywnego użytkowania podzielników kosztów (np. zawijanie ich różnymi materiałami, polewanie wodą, stwierdzenia śladów osadu i zanieczyszczeń na podzielnikach po polewanych płynach itp.) rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi odpowiednio wg pkt. a) i b),

e) odmowy potwierdzenia kwitu odczytowego dokonanych odczytów zużycia jednostek, rozliczenie zużycia ciepła nastąpi wg odczytu z kwitu odczytowego.

13. Wartość 1GJ określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o faktycznie poniesione koszty dotyczące danego źródła ciepła.

## VIII. Upusty i bonifikaty.

1. Indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby c.o. i podgrzania wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji:

a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,

b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa niż 55<sup>0</sup> C.

2. Upusty, o których mowa w pkt. 1, określa się w następującej wysokości:

1) w przypadku określonym w pkt.1 lit.a zarządzający budynkiem udziela indywidualnemu odbiorcy upustu, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia, w wysokości stanowiącej równowartość:

a) 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2<sup>0</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej,

- b) 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
- 2) w przypadku określonym w pkt. 1, lit.b, zarządzający budynkiem udziela indywidualnemu odbiorcy upustu, za każdą rozpoczętą dobę, w której nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) 1/30 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 55° C,

- 6 -

- b) 1/15 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 55° C,  
Niższą temperaturę c.w.u. użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
3. Upusty w opłatach rozliczane są w okresach miesięcznych.

### **IX. Postanowienia końcowe.**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. W przypadku prowadzenia przez użytkownika prac związanych z urządzeniami grzewczymi w lokalu (w tym wymiana grzejnika), to koszty uzupełnienia wody w instalacji c.o. obciążają użytkownika tego lokalu.
3. Prace remontowe w lokalach użytkowników mogą być prowadzone wyłącznie poza sezonem grzewczym, za pisemną zgodą spółdzielni.
4. Ewentualne uznane reklamacje wynikające z błędnego rozliczenia danego lokalu zostają skorygowane  
in plus lub in minus w następnym sezonie grzewczym.
5. Zużycie energii cieplnej w odniesieniu do całego mieszkania będzie uznane za niewłaściwe, jeżeli suma odczytanych jednostek podzielona przez ilość eksploatowanych podzielników będzie mniejsza lub równa 2. W takim przypadku naliczenie opłaty za zużytą energię ciepłą za dany sezon grzewczy nastąpi według zasad jak w pkt. **VII.8** niniejszego regulaminu.
6. Użytkownik mieszkania otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii cieplnej za dany sezon rozliczeniowy.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie z wyprzedzeniem 7- dniowym, chyba że zmiana jest spowodowana decyzjami urzędowymi lub innymi, niezależnymi od Spółdzielni, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/05 z dnia 19.09.2005 z mocą obowiązującą od dnia 01 września 2005 r.

