

# REGULAMIN

## rozliczenia kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody

### I. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

#### §1.

Niniejsze zasady ustala się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za energię ciepłą i okresowym rozliczaniu jej kosztów w nieruchomościach zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „INFORMATYK”

#### §2.

Zasady rozliczeń opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r.- Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U z 2006r. nr 89 poz. 625 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( tekst jednolity – Dz.U. z 2000r. nr. 80 poz.903 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączania podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, oświadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. nr 72, poz. 845),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. nr 96, poz. 1053),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 590 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836),
- Umowę sprzedaży ciepła lub nośników ciepła zawarta z dostawcami
- Polską Normę PN-ISO 9836, PN-70/B-02365
- Polską Normę PN-EN 834 i PN-EN 835
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk”

#### §3.

1.Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.

Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.

2. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub w grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

3. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

4. Okres rozliczeniowy to przedział czasu , na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 września do 31 sierpnia.
5. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
6. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów dla całego budynku ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
7. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła
8. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach nie mogą być zaliczone do kosztów
- wytworzenia i dostawy ciepła; koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## II. USTALENIA WSTĘPNE

### §4.

Koszty zakupu ciepła dzieli się na koszty wytwarzania ciepła zużytego na cele ogrzewania (c.o.) oraz na cele podgrzania i cyrkulacji wody użytkowej (c.w.u.).

### §5.

- Ustalanie kosztów zużycia ciepła na cele podgrzania wody użytkowej następuje przez odjęcie kosztu ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania od całkowitego kosztu zużytego ciepła w danej nieruchomości. Tak ustalony koszt zakupu ciepła dzielony jest przez ilość metrów sześciennych podgrzanej wody w danej nieruchomości. Wyliczony w ten sposób koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej w danej nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na następny rok rozliczeniowy.
- Ustalona cena, może być waloryzowana przez niezależną od Spółdzielni Mieszkaniowej, podwyżkę ceny dyktowanej przez dostawcę energii cieplnej.
- Rozliczenie kosztów podgrzania 1m<sup>3</sup> wody dokonywane jest corocznie na dzień 31 sierpnia każdego roku. Wyliczony koszt podgrzania wody obowiązywać będzie mieszkańców od dnia 1 października danego roku.

### §6.

W przypadku braku podlicznika na c.o. lub c.w.u. podstawą ustalenia kosztów ciepłej wody użytkowej jest koszt zużycia ciepłej wody w okresie poza grzewczym (letni tj. VI-VIII).

### § 7

Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników i wodomierzy. Koszty rozliczenia lokalu mieszkalnego nieodczytanego lub nieopomiarowanego również ponosi użytkownik lokalu zgodnie z wycenami firmy rozliczającej.

## § 8

W przypadku dokonywania wnioskowanych przez Użytkownika, a uzgodnionych z SM zmian w instalacji c.o. ( np. zamiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne między odczyty i ewentualne przemontowanie podzielnika na inny grzejnik przez firmę rozliczeniową. Koszty pokryje użytkownik tego lokalu.

### **III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH BUDYNKÓW NIEOPOMIAROWANYCH**

#### § 9

1. Podstawą ustalenia odpłatności dla najemcy w budynku nieopomiarowanym za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) wg. faktur wystawionych co miesiąc przez dostawcę energii cieplnej na podstawie wskazań licznika energii cieplnej w okresie rozliczeniowym podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co daje koszt c.o. przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku.

3. Raz w roku dokonuje się rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele c.o. w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Okres rozliczeniowy trwa od 1 września bieżącego roku do 31 sierpnia roku następnego.

4. Ustalanie opłat i naliczanie zaliczek, za c.o. dla każdego budynku, odbywa się na podstawie ewidencji kosztów prowadzonej przez SM.

5. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane przez SM z podziałem na budynki z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii, a to :

- a/ budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania,
- b/ budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując opłatę zaliczkową, pobieraną w okresie rozliczeniowym przez 12 miesięcy.

7. Zasady naliczania opłat zaliczkowych określa Rozdział VI niniejszego regulaminu.

### **IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW C.O. LUB CIEPŁOMIERZE W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

#### § 10

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła.

2. Rozliczenia kosztów c.o. dokonuje się na podstawie wskazań podlicznika ciepła usytuowanego w budynku, w indywidualnym węźle cieplnym lub w grupowym węźle cieplnym.

Ohw Hs

3. W przypadku węzła grupowego, gdzie w skład węzła wchodzi budynki z indywidualnym opomiarowaniem i bez opomiarowania, koszt zmienny na poszczególne budynki ustalany jest proporcjonalnie do mocy zamówionej, określonej w umowie z dostawcą ciepła oraz wskazań podliczników zainstalowanych na budynkach.

4. W budynkach z podzielnikami *kosztów*, koszty centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na: koszty całkowite ciepła na ogrzewanie, które dzielone są na :  
- Część stałą, rozliczaną w 100% do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali, związaną z kosztem mocy zamówionej i innych opłat niezależnych od zużycia wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej.  
- Część zmienną wynikającą z faktur dostawy energii cieplnej. Wartość zmienna na potrzeby c.o. określona jest na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego w węźle cieplnym nieruchomości (po uwzględnieniu zapisów w §5).

5. Podział kosztów części zmiennej.

- 50% rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, związane z ogrzewaniem całego budynku, w tym pomieszczeń wspólnych (grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach, straty pionów, poziomów, instalacji c.o., przenikania ciepła między lokalami). Część ta doliczana jest do części stałej i rozliczana na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 50% rozliczane w proporcji do wskazań podzielników kosztów ciepła.

6. Mieszkania nie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania partycypują w kosztach wspólnych proporcjonalnie do swojej powierzchni mieszkania.

7. Powierzchnię użytkową lokali oblicza się wg zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836, PN-70/B02365.

8. W przypadkach uszkodzenia urządzeń nie z winy lokatora odczyt zostanie ustalony metodą szacunkową na podstawie średniego zużycia w nieruchomości.

9. Odczytów ciepłomierzy lub podzielników kosztów dokonują pracownicy SM – lub przedstawiciele firm prowadzących serwis rozliczeniowy.

10. W przypadku urządzeń z odczytem radiowym obecność użytkowników nie jest obowiązkowa. Właściciel lub najemca ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania montażu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, ich wymiany, serwisowania.

11. Istnieje możliwość ustalenia indywidualnego terminu odczytu za odrębnym wynagrodzeniem. Cennik zawarty jest w umowie z firmą rozliczeniową.

12. W trakcie odczytów kontrolnych dokonywane jest także sprawdzanie plomb, stanu podzielników lub liczników oraz prawidłowość ich położenia i działania.

13. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku 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, właściciel lub zarządca budynku może :

1. dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
2. obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości

nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:

- a) m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
- b) m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu używanego.

14. Użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego zgłaszania każdego uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania lub ciepłomierza.

15. Koszty sprawdzenia lub wymiany urządzenia obciążają użytkownika i będą uwzględnione w odrębnym rozliczeniu.

## **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH OPOMIAROWANYCH I NIEOPOMIAROWANYCH**

### **§ 11**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej odbywa się przy każdorazowym odczycie wskazania wodomierzy c.w.u. Ilość m<sup>3</sup> mnożymy przez stawkę podgrzania 1m<sup>3</sup> wody ustaloną na dany okres rozliczeniowy

2. Dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się miesięczne zużycie c.w.u. w wysokości 5 m<sup>3</sup>/osobę.

3. W przypadku gdy z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali brak jest zainstalowanych wodomierzy mieszkaniowych lub w wyznaczonym terminie użytkownicy nie udostępniili lokali do odczytu, lokale te traktuje się jako nieopomiarowane. Rozliczenie c.w.u. dla powyższych lokali będzie szacowane (jak dla lokali nie opomiarowanych).

4. W przypadku przejściowej nie przekraczającej 3-ch miesięcy niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do SM – rozliczenia następują wg średniego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy. W przypadku niesprawności dłuższej niż 3 miesiące rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.

5. W przypadku nieudostępnienia lokalu mieszkalnego w celu dokonania odczytu zużycia wody lub mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego (m.in. zerwania lub uszkodzenia plomb założonych przez Urząd Miar i Jakości, producenta urządzenia lub pracowników SM, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej uniemożliwiającej stwierdzenie faktycznego zużycia wody) rozliczenie c.w.u. nastąpi za dany okres jak dla lokalu nieopomiarowanego.

6. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej.

## **VI. OPŁATY ZALICZKOWE I WYNIKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW**

### **§ 12**

1. Opłaty za dostawę ciepła na cele c.o. są dla poszczególnych lokali ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy

zużycia ciepła w lokalu. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca.

2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki znacząco korygujące wysokość prognozowanych kosztów ciepła, zaliczki mogą być zmieniane. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Zarząd SM. Decyzja wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

3. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokalu jest dokonywany w rozbiciu na:

- opłaty za ciepło na cele c.o.,
- opłaty za ciepło na podgrzanie wody użytkowej.

4. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem zawiadomienia lokatora o gotowości przekazania lokalu przez Zarząd SM do dyspozycji użytkownika, choćby objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie. O gotowości przekazania lokalu Zarząd SM zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu ustaje z dniem fizycznego opuszczenia lokalu i oddaniu kluczy. Użytkownik powinien wcześniej zawiadomić pisemnie Zarząd o gotowości przekazania lokalu do jego dyspozycji.

7. Jeżeli użytkownik zamienia lokal w obrębie zasobów Spółdzielni, to w przewidzianym terminie po zakończeniu okresu rozliczeniowego otrzyma rozliczenie za okres zamieszkiwania. Wysokość opłat jest wyznaczana proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania dla części stałej kosztów. Część zmienna kosztów jest wyznaczana proporcjonalnie do zużycia na podstawie odczytu pośredniego lub sezonowego zapotrzebowania na ciepło.

8. Jeżeli lokator wyprowadza się poza zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk”, to prawo do przejęcia wniesionych zaliczek i obowiązek pokrycia kosztów dostawy i zużycia ciepła przejmuje jego następcą.

9. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek Spółdzielni.

10. Jeżeli, w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty są niższe niż naliczone zaliczki – nadpłata, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenia ich zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.

11. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.

12. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

13. Jeżeli, w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty są wyższe niż naliczone zaliczki – niedopłata powinna zostać wpłacona na rachunek Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia.

W szczególnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd SM może rozłożyć płatność na raty.

## VII. REKLAMACJE

### § 13

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie SM w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. W ciągu 8 tygodni SM zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację – w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń.

2. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę nie może podlegać reklamacji.

3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonej niedopłaty w wyznaczonym terminie.

4. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, użytkownik otrzyma korektę rozliczenia.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

W przypadku zwłoki we wniesieniu opłat, o których mowa w §11 i 12 tego dokumentu, Zarząd SM uprawniony jest do naliczania odsetek za każdy dzień zwłoki.

### § 15

Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania i opłat za dostarczane ciepło do lokalu, na podstawie jego powierzchni, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r.- Prawo energetyczne, jest

minimum 75% użytkowników lokali liczonych udziałami złoży wniosek o zastosowanie rozliczania zamiennego według powierzchni użytkowej.

### § 16

- Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do budynków mieszkalnych na potrzeby c.o. i c.w. dokonywane będą w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- Niniejszy regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 2022/2023.

### § 17

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali administrowanych przez SM

### §18

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej .....<sup>7/2022</sup> podjętą w dniu ..<sup>16.08.2022</sup>.....

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody”

Adam Waczelek

AW [signature]