

**REGULAMIN**  
rozliczania kosztów ciepła  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PREMIL”

**ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

1. Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „PREMIL” opracowano w oparciu o:
  - a) Ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. wraz z późniejszymi zmianami,
  - b) Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. wraz z późniejszymi zmianami,
  - c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami,
  - d) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.12.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wraz z późniejszymi zmianami,
  - e) Normy: PN-EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
  - f) Umowy zawarte z dostawcami energii ciepłej.
2. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni na potrzeby centralnego ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**§ 2**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:  
**Użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni lub inna osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,  
**Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń,  
**p.k.o** – elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z modulem radiowym,

**ROZDZIAŁ II. Podstawowe zasady rozliczania kosztów ciepła.**

**§ 3**

1. Dla budynków przy ul. Czeladzkiej 33-47 i Kalinowej 57-71 wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania koszty dostawy energii ciepłej na cele c.o. ustalane są odrębnie na każdy rozdzielacz c.o. znajdujący się w budynku wyposażony w urządzenie pomiarowe.
2. Dla budynku przy ul. Kalinowej 57-71 wyposażonego w instalację ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) koszty dostawy energii ciepłej na cele c.w.u. ustalane są jako suma kosztów przypadających na wszystkie rozdzielacze c.w.u. znajdujące się w budynku wyposażone w urządzenia pomiarowe.
3. Dla zespołu budynków zlokalizowanych przy ul. Stalowej 1, 3, 5 i 8 koszty dostawy energii ciepłej do celów centralnego ogrzewania ustala się poprzez:
  - a. zmniejszenie całkowitego rocznego kosztu dostawy energii ciepłej o koszty ciepła przeznaczone na cele podgrzewu wody wyliczone szacunkowo wg. wskazań licznika ciepła i kosztów ciepła zużytego poza sezonem grzewczym. Średnie miesięczne zużycie ciepła poza sezonem grzewczym stanowi podstawę ustalenia ilości ciepła do podgrzewu wody w skali całego roku.
  - b. od powyższego ustalonego zużycia i kosztów energii ciepłej odlicza się zużycie i koszty centralnego ogrzewania dostarczonego do budynku przy ul. Stalowej 3, ustalone na podstawie wielkości zapotrzebowania mocy do poszczególnych budynków.
4. Punkt b w ust. 3 traci moc obowiązywania od sezonu rozliczeniowego 2015/2016.

**§ 4**

Użytkownik lokalu zgodnie z art. 45 a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany p.k.o. i wodomierzy oraz dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego, o ile taki okaże się konieczny ze względów technicznych.

## § 5

1. Lokale użytkowe wyposażone w instalację c.o. obciążane są stawką ryczałtową ustaloną od powierzchni lokalu użytkowego i nie podlegają rozliczeniu.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla wszystkich lokali użytkowych wg. p.k.o nastąpi od sezonu rozliczeniowego 2015/2016 (po wprowadzeniu zmian w umowach cywilno-prawnych).

## ROZDZIAŁ III. Zasady ustalania kosztów ciepła.

### § 6

Wyliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali następuje w oparciu o wskazania p.k.o. zainstalowanych na grzejnikach, a w przypadku lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody w oparciu o wskazania wodomierzy cwu.

### § 7

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalone dla okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkownikami lokali następująco:
  - a. 60% kosztów ogrzewania rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu (koszty stałe).
  - b. 40% kosztów ogrzewania rozliczane jest wg. wskazań p.k.o. (koszty zmienne).
2. W skład kosztów stałych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni lokali wchodzi koszty za moc zamówioną, usługi przesyłowe i inne wynikające z faktur oraz koszty niezależne od zużycia obejmujące: ogrzewanie pomieszczeń wspólnych nieruchomości, ogrzewanie pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalach, ogrzewanie z pionów i poziomów instalacji c.o., przenikanie ciepła przez przegrody.
3. W skład kosztów zmiennych rozliczanych wg. wskazań p.k.o. wchodzi koszty za pobrane ciepło, usługi zmienne przesyłowe, nośnik ciepła i inne wynikające z faktur.

### § 8

Koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnej ciepłej wody użytkowej ustalone dla okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkownikami lokali następująco:

1. Koszty stałe (za moc zamówioną, za usługi przesyłowe i inne wynikające z faktur) rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
2. Koszty zmienne (za pobrane ciepło, usługi zmienne przesyłowe i inne wynikające z faktur) rozliczane wg. wskazań wodomierzy.

## ROZDZIAŁ IV. System indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania.

### § 9

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze dla lokali z tytułu różnego ich usytuowania w bryle budynku opracowane przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Fabryki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie.
2. Dopuszcza się zmianę wielkości współczynników oraz zmianę metody doboru wielkości współczynników. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 10

1. Odczyty p.k.o. i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są po zakończeniu sezonu grzewczego przez firmę rozliczeniową na podstawie zawartej umowy.
2. Koszty serwisu rozliczeniowego stanowiącego wynagrodzenie firmy rozliczeniowej doliczane są do każdego indywidualnego rozliczenia z użytkownikiem lokalu.
3. Odczyty p.k.o. dokonywane są raz w roku bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Każdy p.k.o. posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego z uwzględnionymi danymi do rozliczenia indywidualnego lokalu.
4. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym przez Firmę terminie.
5. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu wg. cennika firmy rozliczeniowej.
6. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed zakończeniem okresu rozliczeniowego.

7. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi 12 m-cy i rozpoczyna się od dnia 01 lipca danego roku a kończy się w dniu 30 czerwca roku następnego.

#### § 11

1. Roczne rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania zostanie dostarczone użytkownikom lokali przed upływem 3 (trzech) miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie wnoszonych opłat zaliczkowych nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań p.k.o. wg. zasad określonych w § 7.
3. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz kosztów rozliczeń, o których mowa w §10 ust. 2 powyżej w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki stanowią integralną część wnoszonych opłat miesięcznych za lokal.
4. W uzasadnionych przypadkach obowiązująca indywidualna stawka zaliczkowa dla lokali może zostać zwiększona w okresie rozliczeniowym w wyniku wzrostu cen zakupu i dostaw energii cieplnej, wydłużenia sezonu grzewczego, utrzymywania się przez długi okres niskich temperatur oraz w wyniku rozliczenia. Decyzję na podstawie analizy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to zaliczana jest ona na poczet wymagalnych i przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty przekraczającej miesięczny wymiar opłaty za lokal, na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona zwrotu różnicy na konto użytkownika lokalu w przypadku nie występowania zaległości w opłatach. Powyższe nie dotyczy użytkowników lokali użytkowych.
7. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi niedopłata, to wówczas użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść na konto Spółdzielni brakującą kwotę z najbliższą wymaganą miesięczną opłatą za lokal.
8. Na wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość rozłożenia brakującej kwoty na raty miesięczne za zgodą i na zasadach określonych przez Spółdzielnię.
9. Nadpłaty powstałe wyniku rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.

#### § 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń.
2. Użytkownik lokalu przekazujący lokal do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczony będzie szacunkowo do dnia przekazania lokalu.
3. Ust. 1 i 2 nie dotyczy lokali użytkowych. Zasady wzajemnych rozliczeń reguluje umowa najmu.

#### § 13

1. W przypadku braku p.k.o. w lokalu, nie udostępnienia lokalu do uzupełniającego lub bezpośredniego odczytu, nie zastosowanie się do niniejszego regulaminu, stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań p.k.o. poprzez umyślną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania lub w p.k.o., zmiany nastaw wstępnych na zaworach przygrzejnikowych, montażu dodatkowych grzejników lub demontażu grzejników, Spółdzielnia dokona rozliczenia takiego lokalu wg. wskazania zastępczego.
2. Wskazanie zastępcze oblicza się następująco:
  - a. Koszty stałe według tych samych zasad jak pozostali użytkownicy,
  - b. Koszty zmienne wg. największego zużycia lokalowego w danej jednostce rozliczeniowej (rozdzielaczu) powiększone o 30%.
3. Koszty wymiany uszkodzonych p.k.o. obciążają użytkownika lokalu.
4. W przypadku gdy p.k.o. ulegną awarii bez winy użytkownika lokalu uniemożliwiającej odczyt wskazań stosuje się rozliczenie zastępcze:
  - a. Koszty stałe według tych samych zasad jak pozostali użytkownicy,
  - b. Koszty zmienne jako udział procentowy wskazań tych p.k.o. w jednostce rozliczeniowej (rozdzielaczu) w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesiony do okresu bieżącego.

### ROZDZIAŁ V. System indywidualnych rozliczeń kosztów przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

#### § 14

Użytkownik lokalu na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnej ciepłej wody użytkowej wnosi co miesiąc opłaty, które stanowią integralną część wnoszonych opłat miesięcznych za lokal:

1. opłatę stałą dotyczącą kosztów określonych w § 8 ust. 1 wyrażoną w zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
2. opłatę zmienną zaliczkową dotyczącą kosztów określonych w § 8 ust. 2 wyrażoną w zł/m<sup>3</sup> podgrzania wody,

## § 15

1. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych dokonuje się w oparciu o dokonane odczyty wodomierzy ciepłej wody w okresach określonych w Regulaminie dot. rozliczania wody zimnej i odprowadzania ścieków.
2. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków, których koszt zużycia określa oddzielny Regulamin i umowy najmu lokali użytkowych.
3. W przypadku lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze ciepłej wody, jak też lokali, w których podczas planowanego odczytu stwierdzono uszkodzenia wodomierza nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika lokalu, także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, rozliczenie kosztów podgrzania wody dla umownego zużycia nastąpi w wysokości 3,5 m<sup>3</sup>/m-c/osoba w lokalu liczone wstecz od początku okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku lokali użytkowych, w których nie dokonano odczytu zużycia ciepłej wody z przyczyn, o których mowa w ust. 3 powyżej rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonane zostanie z zaliczeniem wielkości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w którym taki odczyt miał miejsce powiększone o 50%.
5. W przypadku zgłoszonej przez użytkownika, ale nie zawinionej przez niego awarii wodomierza, zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. będące podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na przygotowanie c.w.u., zostanie przyjęte jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego (średnie zużycie dobowe x ilość dni).
6. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza w tym jego uszkodzenia i próby zafałszowania odczytu zawinionej przez użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów podgrzania wody zostanie przyjęte jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego (średnie zużycie dobowe x ilość dni) powiększone o 100%. Koszty wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie następuje na podstawie odczytu wodomierzy ciepłej wody użytkowej odnotowanego w protokole zdawczo-odbiorczym po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a skutki finansowe rozliczenia przechodzą na nowych użytkowników lokali.

## ROZDZIAŁ VI. Postanowienia końcowe.

### § 16

1. Użytkownik może reklamować rozliczenia w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona na piśmie.
2. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczenia opłat w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.

### § 17

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek osobom upoważnionym przez Spółdzielnię zapewnić swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych w celu odczytania wskazań lub wymiany urządzeń oraz umożliwić przeprowadzenie okresowej kontroli stanu urządzeń pomiarowych i prawidłowości ich działania.
2. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania i instalacji centralnej ciepłej wody mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
3. Użytkownicy lokali w sezonie grzewczym są zobowiązani do przestrzegania obowiązujących parametrów technicznych w zakresie zapewnienia w pomieszczeniach lokalu minimalnej temperatury 16<sup>o</sup> C.
4. Na pisemny wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali w danej nieruchomości dopuszcza się możliwość rozliczania całkowitych kosztów centralnego ogrzewania w systemie uproszczonym tj. według powierzchni użytkowej lokali.
5. Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.

### § 18

1. Traci ważność dotychczas obowiązujący *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w SM „PREMIL” w Sosnowcu* zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2006 z dnia 19.01.2006r.
2. Niniejszy *Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „PREMIL”* wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Rady Nadzorczej i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła poczynając od 01 lipca 2014r.

**Sekretarz RN**  
Lesław Stasiak

**Przewodniczący RN**  
Jacek Kijas