

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO BUDYNKÓW**  
**I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI**  
**ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM.GEN.SIKORSKIEGO**  
**W**  
**KONINIE**

**PODSTAWA PRAWNA**

§ 1

- 1.Ustawa z dnia 14.czerwca 2007r. O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr.125 poz.873).
1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne ( Dz. U. Z 2003 r. nr 153 z późniejszymi zmianami).
- 3.Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 09.październik 2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U.nr.193 poz.1423).
- 4.Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 czerwca 2004r. W sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczej oraz eksploatacji tych sieci (Dz.U.nr.167 poz. 1751).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im.gen.Sikorskiego w Koninie

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określonych w regulaminie jako lokale opomiarowane lub lokale nieopomiarowane.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
  - 1) c.o. – rozumie się przez to centralne ogrzewanie,
  - 2) c.w. – rozumie się przez to podgrzanie wody zimnej (wodociągowej),
  - 3) Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im.gen.Sikorskiego w Koninie.
  - 4) użytkownika lokalu - rozumie się przez to członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo

do lokalu, właściciela lokalu, najemcę lokalu oraz osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego,

- 5) lokalach opomiarowanych w zakresie c.o. – rozumie się lokale, w których na grzejnikach zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne spełniające wymogi obowiązujących przepisów, a w szczególności Polskich Norm lub aprobat technicznych,
- 6) lokalach nieopomiarowanych w zakresie c.o. – rozumie się lokale, w których na grzejnikach nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych, a także lokale których użytkownik uniemożliwił dostępu do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń upoważnionym osobom,
- 7) lokalach opomiarowanych w zakresie c.w. – rozumie się lokale, do których ilość dostarczonej ciepłej wody określa wskazanie zainstalowanych w lokalach wodomierzy spełniających wymogi określone przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą ustawą Prawo o miarach,
- 8) lokalach nieopomiarowanych w zakresie c.w. – rozumie się lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale w których stwierdzono niesprawne wodomierze lub użytkownik uniemożliwił dostępu do dokonania odczytu wskazań wodomierzy i kontroli prawidłowości działania urządzeń, upoważnionym osobom,
- 9) okresie rozliczeniowym – rozumie się przez to okres czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby :
  - c.o. – 12 miesięcy,
  - c.w. – 3 miesiące,

### § 3

1. Rozliczanie, kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzanie lokali wg podzielników kosztów ogrzewania dot. każdego budynku, w którym ponad 50 % użytkowników lokali budynku wyraża zgodę na opomiarowanie.
2. Obsługa , w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywana jest przez pracowników firmy której zlecono obsługę w tym zakresie, natomiast wszelkie sprawy dotyczące wodomierzy c.w. dokonywana jest przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu, o którym mowa w &.2 ust.2 pkt.4 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu :
  - 1) zamontowania urządzeń regulacyjno – pomiarowych ( zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze c.w.)
  - 2) dokonania odczytów , wymiany ampułek w podzielnikach, plombowania podzielników,
  - 3) kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania,
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również do:
  - 1) natychmiastowego zgłoszenia Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
  - 2) poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
5. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni. Z dokonanej oceny sporządzany jest protokół podpisany przez strony.

6. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń służących do przedmiotowych rozliczeń, zainstalowanych w lokalach - ich użytkownicy są powiadomieni ogłoszeniami na klatkach schodowych, co najmniej 7 dni przed dokonywaniem odczytów.  
Najpóźniej 10 dni po pierwszym odczycie ogłoszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nie odczytanych w pierwszym terminie (dotyczy odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania, natomiast stan wodomierzy lokator jest zobowiązany podać najpóźniej w terminie nieprzekraczającym 5 dni roboczych od przeprowadzonego odczytu.
7. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń (dotyczy wodomierzy) istnieje możliwość dokonania wcześniejszego odczytu na wniosek lokatora.

## **ROZLICZANIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA**

### **§ 4**

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się :
  - 1)koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów, i wystawianych faktur VAT.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się , przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.w. określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego ( ciepłomierza ), a wskazaniem licznika ciepła ( ciepłomierza ) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.
6. Koszty zużycia ciepła wykorzystywanego na cele co. i cw. podlegają podziałowi na :
  - 1)koszty stałe,
  - 2)koszty zmienne.

### **§ 5**

1. Do kosztów stałych c.o. i cw.zalicza się :
  - 1)miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c.
  - 2)miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c.
  - 3)części stałe kosztów zmiennych ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni, itp.

- 4)inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym.
2. Do kosztów zmiennych c.o. zalicza się :
- 1)opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
  - 2)opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej w zł/GJ.
3. Do kosztów zmiennych c.w. zalicza się :
- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
  - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

## § 6

1. Koszty stałe c.o. i cw. określone zgodnie z § 5 ust.1 rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do zajmowanej pow. użytkowej.
3. Koszty zmienne co. określone w § 5 ust.2 rozlicza się na podstawie zamontowanych podzielników kosztów na grzejnikach w lokalach mieszkalnych.
4. W przypadku występowania w budynku lokalu użytkowego z którym zawarto odrębną umowę na rozliczanie ciepła na podstawie podzielników kosztów – rozliczenia dokonuje się na tej samej zasadzie co dla lokali mieszkalnych. Dopuszcza się również możliwość rozliczania ryczałtowego na podstawie rzeczywistego wskaźnika zużycia ciepła za m<sup>2</sup> pow. użytkowej w danym miesiącu rozliczeniowym danego budynku w którym zlokalizowany jest lokal.
5. Koszty zmienne cw. określone w § 5 ust.3 rozlicza się na tej zasadzie, że suma kosztów zaewidencjonowanych za okres trzech miesięcy (za okres rozliczeniowy) dzieli się przez sumę ogólną zużycia wszystkich wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych, uzyskując w ten sposób rzeczywistą cenę podgrzania m<sup>3</sup>/wody i następnie mnoży się przez ilość zużytych metrów sześciennych wody w danym lokalu mieszkalnym i w ten sposób uzyskuje się indywidualne koszty dla danego lokalu.
6. Lokale handlowe rozliczane są co miesiąc na podstawie rzeczywistych kosztów podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wodociągowej.

## § 7

1. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów, stosuje się współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie danego lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej budynku ustala firma dokonująca rozliczeń, posiadająca stosowne

uprawnienia w tym temacie.

3. Dla budynków, dla których nie określono współczynników wyrównawczych jak w ust. 2 dopuszcza się stosowanie współczynników ustalonych w oparciu o inwentaryzację grzejników zamontowanych w poszczególnych lokalach w danym budynku.

## § 8

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16 C ( Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku ).
2. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej przynależnych do danego węzła grupowego.

## **USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY**

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. zaliczki na poczet ogrzewania będą ustalane każdorazowo po dokonany rozliczeniu dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczanego do nieruchomości.
3. Zaliczki ( przedpłaty ) na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody wodociągowej oraz na pokrycie innych kosztów związanych z dostawą ciepłej wody dla wszystkich użytkowników – ustalone będą na kolejny okres rozliczeniowy na podstawie zadeklarowanej ilości wody ( m<sup>3</sup> ) i przewidywanego kosztu podgrzania wody w przyszłym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w terminie :
  - 1) 1 miesiąca w przypadku c.w.
  - 2) 3 miesięcy w przypadku c.o.licząc od daty zakończenia odczytów.
6. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie 15 dni od daty złożenia wniosku.
7. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza zadłużenie wobec Spółdzielni.
8. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto

Spółdzielni w terminie wymaganym dla zapłaty czynszu. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna, na piśmie wniosek użytkownika lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni może zostać rozłożona na raty.

9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego skutki rozliczeń za cały okres ponosi zarówno nowy jak i poprzedni użytkownik lokalu.
10. W przypadku mieszkań z odzysku tzw. pustostanów może być podjęta decyzja o ich nierozliczaniu wg podzielników kosztów.

## **ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH**

### **§ 9**

1. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań w obu ogłoszonych terminach odczytywania tych urządzeń. - koszt ciepła ustala się w wysokości stawka x powierzchnia x 12m-cy.  
Powyższe rozwiązanie ma zastosowanie dla lokali, w których użytkownik odmówił dokonania odczytu lub złożył rezygnację z rozliczenia w systemie obowiązującym dla danej nieruchomości. Rozliczenie jest ostateczne dla okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody oraz braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń zużycie ciepłej wody szacuje się :
  - dla lokali mieszkalnych na 5,0m<sup>3</sup> miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu,
  - dla lokali użytkowych w ilości wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody ( Dz.U. nr 8 poz. 70 ).

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 10**

1. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia, bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od regulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 11 ust. 8.
3. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiada Spółdzielnia.  
Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów grzejnikowych, a także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni.  
Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o.
4. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji urządzeń grzewczych, w tym zmiany ( demontażu ) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzenia niektórych pomieszczeń – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako

niepomiarowy. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian, a w sprawie rozliczenia lokalu stosowane będą zasady określone w § 9 ust.1.

5. Niniejszy regulamin do uchwały Rady Nadzorczej nr.4 i 5 obowiązuje od dnia 01.04.2008r.