

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

Przedmiot(cel)Regulaminu.

Niniejszy regulamin jest aktem wewnątrz spółdzielczym zawierającym podstawowe ustalenia dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przemko" w Przemkowie. Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r - Prawo Energetyczne,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r - Prawo Spółdzielcze,
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r - o spółdzielniach,
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
5. Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie cieplnym.
6. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
7. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przemko" w Przemkowie.

## I. Informacje ogólne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przemko" w Przemkowie dostarcza swoim członkom ciepło potrzebne do ogrzania lokali i ciepłej wody użytkowej z kotłowni gazowych będących własnością spółdzielni. Produkcja ciepła na potrzeby członków jest działalnością bezwynikową. Określenie całkowitego zużycia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym następuje przez odczyt wskazań głównego ciepłomierza na przewodzie powrotnym z węzła obsługującego daną nieruchomość, przyłączonego do kotłowni.

## II. Rozliczanie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. Koszty ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania mogą być rozliczane w oparciu o:

- a. podzielniki kosztów,
- b. powierzchnię użytkową lokali,
- c. inne systemy dopuszczone do stosowania

2. Całkowite koszty energii cieplnej przypadające na budynki zasilane z jednego węzła cieplnego obejmują:

- a. koszty stałe - niezależne od zużycia ciepła w budynkach, rozliczane na poszczególne lokale wg powierzchni użytkowej tych lokali. Koszty stałe stanowią:
  - opłaty za moc zamówiona gazu,
  - opłaty abonamentowe,
  - amortyzacja kotłowni,
  - spłata kredytu wziętego na zakup kotłowni,
  - koszty zarządu,
  - koszty transportu
  - koszty związane z remontem, modernizacją, eksploatacją i bieżącą konserwacją kotłowni,
  - koszty indywidualnego rozliczenia,
  - koszty ogrzewania pomieszczeń SM "Przemko"
- b. koszty zmienne - rzeczywiste zużycie gazu i energii elektrycznej na poszczególnych kotłowniach.

3. Wszystkie powstające koszty związane z produkcją energii cieplnej rozdziela się na wszystkie lokale. Lokale użytkowe wbudowane rozlicza się wg zasad przyjętych dla lokali mieszkalnych.

4. Wybór sposobu rozliczania:

- a. mieszkańcy sami określają metodę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w obrębie budynków zasilanych w ciepło z jednego węzła cieplnego na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
- b. podjęcie decyzji o sposobie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania grupy budynków objętych jednym węzłem cieplnym następuje uchwałą rady nadzorczej podjętą po uprzednim przeprowadzeniu w tej sprawie referendum. Podjęta uchwała rady nadzorczej obowiązuje wszystkich odbiorców energii cieplnej w danej grupie budynków. Użytkownicy lokali są powiadamiani o decyzji rady nadzorczej poprzez wywieszenie uchwały na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na klatkach schodowych w budynkach.
- c. o skuteczności przystąpienia lub rezygnacji z danego sposobu rozliczania kosztów ciepła decyduje wyrażenie pisemnej woli na TAK przez 2/3 uprawnionych członków spółdzielni zamieszkałych w grupie budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.
- d. zmiana systemu rozliczania z rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów na rozliczenie w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu może nastąpić w każdej chwili ze skutkiem na pierwszy dzień miesiąca następującego po ustaleniu wyników referendum. Wystąpienie z systemu indywidualnych rozliczeń ciepła według podzielników nie powoduje demontażu podzielników. Zmiana systemu rozliczenia w

oparciu o powierzchnię użytkową lokalu na rozliczenie w oparciu o podzielniki kosztów może nastąpić w każdej chwili ze skutkiem na początek następnego okresu rozliczeniowego.

- e. zmiana systemu rozliczania może nastąpić tylko jeden raz w danym okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku rozliczania zużycia energii cieplnej wg powierzchni użytkowej lokali w obrębie danego węzła cieplnego, sumę kosztów stałych i zmiennych w obrębie tego węzła, o których mowa w pkt 2 a,b, dzieli się na całkowitą sumę powierzchni użytkowych lokali w obrębie tego węzła. Tak wyliczony koszt ciepła porównuje się z wnoszoną przez wszystkich lokatorów zaliczką na poczet centralnego ogrzewania.

6. W przypadku rozliczania zużycia energii cieplnej przy pomocy podzielników kosztów budynki powinny spełniać następujące warunki:

- a. opomiarowanie zużycia ciepła na węźle po stronie tzw. "wysokich parametrów zasilania",
- b. wyposażenie grzejników w zawory termostaticzne z głowicami termostaticznymi,
- c. zamontowanie na grzejnikach podzielników ciepła.

7. Do ustalenia udziału poszczególnych lokali w całkowitych kosztach produkcji energii cieplnej służą podzielniki kosztów centralnego ogrzewania montowane na grzejnikach. Nie należą one do narzędzi pomiarowych w dosłownym znaczeniu ponieważ podzielniki kosztów nie wskazują bezpośrednio ilości ciepła, a ich wskazanie jest niemianowane. Podzielniki kosztów są tylko instrumentami pomocniczymi przy rozdzielaniu kosztów ogrzewania. Te bezwymiarowe wskazania odczytywane z podziałki, po odpowiednim przeliczeniu, stanowią podstawę określenia procentowego udziału każdego grzejnika lub po zsumowaniu każdego lokalu w bilansie cieplnym całej instalacji, a w rezultacie udział poszczególnych lokali w całkowitym koszcie produkcji ciepła. Podzielnik nie podlega legalizacji w PKNiM, natomiast razem z systemem rozliczeń jest dopuszczony do stosowania przez COBRiI "Instal" w Warszawie.

8. Całkowite koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania są rozdzielane częściowo wg powierzchni użytkowej lokalu, a częściowo wg wskazań podzielników kosztów. Koszty stałe wymienione w pkt 2.a. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Pozostałe koszty o których mowa w pkt 2.b. dzieli się na koszty rozliczane w oparciu o wskazania podzielników oraz wg powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Stosunek procentowy tego podziału ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

9. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów wykorzystanej energii cieplnej przypadającej na dany lokal za okres rozliczeniowy okaże się, że wniesione zaliczki nie pokrywają poniesionych kosztów, lokator zobowiązany jest do pokrycia brakującej różnicy w terminie do 30 dni po otrzymaniu rozliczenia. W przypadku powstania nadpłaty (kwota wpłaconych zaliczek wyższa niż całkowity koszt związany z dostarczeniem ciepła do lokalu), Spółdzielnia przeznaczy nadpłatę na:

- a. pokrycie zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- b. pokrycie należnych odsetek od zadłużenia,
- c. pokrycie bieżących opłat za mieszkanie.

10. Ustalenia dodatkowe:

- a. W związku z faktem, że mieszkania tzw. zewnętrzne (narożne, położone na najwyższej kondygnacji, na parterze) charakteryzują się różnym zapotrzebowaniem na ciepło uwzględnia się odpowiednie redukcje w obliczeniu zużycia ciepła w tych lokalach. Redukcje te uzyskuje się poprzez wprowadzenie współczynników korekcyjnych wyliczonych dla każdego mieszkania indywidualnie wg dokumentacji technicznej.
- b. W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i wielkością ich typów nie montuje się podzielnika kosztów na grzejnikach łazienkowych. Jest to dodatkowo uzasadnione niewielką powierzchnią tych pomieszczeń i ich wewnętrznym usytuowaniem.
- c. Podstawowym środkiem technicznym służącym do określenia udziału pojedynczych lokali w zużyciu energii cieplnej zawartej w wodzie uznaje się wodomierze mieszkaniowe. Pomimo, że są one legalizowane przyrządami pomiarowymi, winny być traktowane wyłącznie jako podzielniki kosztów z uwagi na możliwość występowania nieopomiarowanych rozborów ciepłej wody oraz konieczność zamkniętego zbilansowania ich wskazań z centralnym urządzeniem mierniczym.
- d. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12 miesięcy od 01 października do 30 września roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia wniesionych zaliczek oraz kosztów wytworzenia ciepła w poszczególnych budynkach i grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- e. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego opłata za ogrzewanie mieszkania pobierana będzie miesięcznie w formie zaliczki określanej na podstawie stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą. Wprowadza się zaliczki wyliczone indywidualnie dla każdego mieszkania, biorąc za podstawę koszt ogrzewania tego mieszkania w sezonie poprzednim

powiększony o 15 do 50%. Corocznie Rada Nadzorcza ustali wysokość zaliczek na następny sezon. Opłata miesięczna za ogrzewanie może być w uzasadnionych przypadkach zmieniona w trakcie trwania okresu rozliczeniowego uchwałą rady nadzorczej.

- f. Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania należy wносить wraz z opłatą za mieszkanie w terminie do końca miesiąca za miesiąc bieżący. Rozliczenie finansowe całego okresu rozliczeniowego obejmuje okres 12 miesięcy i będzie przedstawione dla lokatora przez Spółdzielnię po jego zakończeniu w terminie do 2 miesięcy.

## 11. Warunki rozliczenia.

### a. Obowiązki administratora budynku:

- jednorazowy montaż podzielników kosztów indywidualnego rozliczenia oraz wymiana ampułek, odczytanie wskazań,
- rozliczenie indywidualne każdego mieszkania rachunkiem końcowym w okresie do 2 miesięcy, po zakończeniu roku rozliczeniowego i odczytaniu wskazań podzielników kosztów,
- rejestrowanie kosztów całkowitych miesięcznego zużycia ciepła dla każdego budynku (węzła cieplnego) w cyklu grzewczym,
- prowadzenie rejestru całkowitych kosztów zużycia energii,
- udostępnienie do wglądu oraz kontroli rozliczeń kosztów ogólnych oraz kosztów indywidualnego rozliczenia dla lokatora oraz organów kontrolnych Spółdzielni,
- udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie indywidualnych rozliczeń zużycia energii cieplnej.

### b. Obowiązki lokatora:

- dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji oraz rozliczenia zużycia energii cieplnej oraz opomiarowanie wody ciepłej,
- umożliwienie dostępu do w/w urządzeń zamontowanych w mieszkaniach dla służb Spółdzielni lub osób .którym zlecona została obsługa tych urządzeń,
- uczestniczenie w odczytach wskazań zużycia ciepłej wody oraz wskazań podzielników kosztów zużycia energii cieplnej oraz potwierdzenie odczytów,
- umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji sieci wewnętrznej oraz przeprowadzenia prac związanych z ich eksploatacją.
- Lokator nie może dokonać wymontowania z instalacji centralnego ogrzewania zaworu termostatycznego, który jest integralną częścią tej instalacji.
- instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą spółdzielni i tylko w zakresie który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku

stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

- c. W przypadku uszkodzenia jednego podzielnika kosztów, zerwania lub naruszenia plomb albo innych uszkodzeń bez względu na okoliczności zaistniałego faktu, rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywa się w następujący sposób:
  - w oparciu o dokonane odczyty skorygowanych jednostek podziałowych z pozostałych lokali danego budynku wybiera się średnią z trzech maksymalnych wskaźników jednostki podziałowej, która stanowi iloraz sumy skorygowanych jednostek podziałowych i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony,
  - średnia z trzech maksymalnych wskaźników jednostki podziałowej pomnożony przez powierzchnię użytkową lokalu stanowi wartość jednostki podziałowej dla tego lokalu,
- d. W przypadku naruszenia więcej niż jednego podzielnika kosztów, zerwania lub naruszenia plomb albo innych uszkodzeń bez względu na okoliczności zaistniałego faktu, rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywa się na zasadach określonych w pkt. 12.c. a wartość ustalonej jednostki podziałowej powiększa się o 20%.
- e. Uniemożliwienie bądź rezygnacja z dokonania montażu, wymiany lub odczytu podzielników, liczników ciepła, samowolne ingerowanie w system grzewczy spowoduje rozliczenie lokalu na zasadach określonych w pkt. 12.c., a wartość ustalonej jednostki podziałowej powiększa się o 20 %.
- f. Dokonywanie odczytów - odczyty podzielników i wymiana fiolek będą dokonywane raz w roku. Lokator zostaje powiadomiony przynajmniej tydzień wcześniej o terminie odczytu, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej. W szczególnych przypadkach może mieć miejsce na wniosek lokatora powiadomienie indywidualne, jeżeli obecność lokatora w tym czasie jest niemożliwa. Jeżeli w wyznaczonym terminie nie można było dokonać odczytu zostaje wyznaczony drugi termin. W przypadku gdy odczytujący przychodzi w drugim terminie specjalnie do jednego mieszkania, związane z tym koszty zostaną doliczone do rachunku rozliczeniowego. Jeżeli również drugi termin dodatkowy będzie bezskuteczny, zużycie ciepła dla danego mieszkania zostaje rozliczone na warunkach określonych w pkt. 12.e. i jest ostateczne. Potwierdzenie odczytu stanowi podpis lokatora, a tym samym daje to gwarancję wpisania właściwych danych do protokołu odczytowego. Potwierdzenia odczytu może dokonać osoba pełnoletnia zamieszkująca w lokalu Dane odczytane i wpisane do dokumentacji nie podlegają reklamacji. Kopia protokołu pozostaje u lokatora.
- g. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania kosztów ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 21 dni od daty otrzymania

rozliczenia . Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie kosztów zużycia ciepła kwota wynikająca z korekty rozliczenia stanowić będzie bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego. Złożenie reklamacji zawiesza bieg terminu uregulowania niedopłaty. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa :

- użytkownik lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika.
  - spółdzielnia jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.
  - Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy podzielnika kosztów spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika kosztów, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu.
- h. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego następuje według następujących zasad:
- w przypadku przekazania mieszkania do dyspozycji spółdzielni rozliczanego wg podzielników kosztów ciepła należy dokonać odczytu podzielników w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez administrację, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia kosztów ogrzewania z wniesionymi zaliczkami w okresie użytkowania,
  - W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań, uzyskania prawa do lokalu w wyniku roszczenia lub darowizny , ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w całości będzie następować na użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego,
  - w przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę.
- i. Indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone na ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących normach. Temperatura w lokalu jest mierzona komisyjnie na wniosek lokatora. Z pomiaru jest spisana notatka służbowa potwierdzona podpisem lokatora i komisji sprawdzającej. Komisja składa się z pracowników i członka RN Spółdzielni. Określa się wysokość upustów za każdą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:
- jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 °C w stosunku do temperatury obliczeniowej,

- jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
- j. Upusty będą zaliczane na poczet przyszłych opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie.

### III. Rozliczanie kosztów związanych z wytwarzaniem ciepłej wody użytkowej.

1. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczane są w oparciu o rzeczywistą ilość zużywanej wody ciepłej w mieszkaniach i lokalach użytkowych. Ilość tę mierzą wodomierze ciepłej wody zamontowane w każdym lokalu. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez inkasenta jeden raz w miesiącu. Zapłata za użytą wodę winna być dokonana w terminie określonym na rachunku. Spółdzielnia jest upoważniona do naliczania i stosowania kar umownych w przypadkach i na warunkach określonych w "Regulaminie zużycia wody i kanalizacji w mieszkaniu wyposażonym w wodomierze".

2. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w danym węźle cieplnym określa się przy pomocy wskazań dodatkowego ciepłomierza.

3. Stawkę opłat za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w części wstępnej niniejszego regulaminu.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM "Przemko" w Przemkowie uchwałą nr 76/2008 z dnia 24.09.2008 r. i obowiązuje od sezonu grzewczego 2008/2009. Jednocześnie traci moc "Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody" uchwalony uchwałą Rady nadzorczej nr 363 z dnia 09.09.1999r. wraz z wszystkimi aneksami.