

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „RAZEM” ŁAZISKA GÓRNE**

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy centralnego  
ogrzewania i podgrzania wody oraz ustalania opłat  
z tego tytułu dla użytkowników lokali SM „Razem”**

---

**Łaziska Górne, 2023r.**

## SPIS TREŚCI:

|       |   |    |
|-------|---|----|
| I.    | Podstawy prawne .....   | 3  |
| II.   | Postanowienia ogólne .....  | 3  |
| III.  | Zakres obowiązków .....   | 4  |
| 1.    | Użytkowników mieszkań i lokali użytkowych .....   | 4  |
| 2.    | Spółdzielni .....   | 5  |
| IV.   | Zasady rozliczania kosztów dostawy centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody ... | 5  |
| 1.    | Postanowienia ogólne .....  | 5  |
| 2.    | Metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania .....                                 | 7  |
| 3.    | Zasady rozliczania kosztów c.o. ....  | 7  |
| 4.    | Zasady rozliczania kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej .....                       | 11 |
| V.    | Zasady ustalania opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie zimnej wody .  | 13 |
| VI.   | Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej .....                                | 14 |
| VII.  | Odczyty i kontrola pracy urządzeń .....   | 14 |
| VIII. | Bonifikaty .....  | 16 |
| IX.   | Rozliczanie przy zbyciu, zamianie mieszkań i lokali użytkowych .....                    | 17 |
| X.    | Reklamacje .....  | 18 |
| XI.   | Przepisy przejściowe .....  | 18 |
| XII.  | Przepisy końcowe .....  | 18 |

## **I. PODSTAWY PRAWNE**

### § 1

1. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. nr 1997 nr 54 poz. 348) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem”

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Razem” niezależnie od posiadanych przez użytkowników lokali tytułów prawnych do zajmowanych lokali, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (zasilanych przez firmy dystrybucyjne lub kotłownie).
2. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie (c.o.), ciepłą wodę użytkową (c.w.u.), nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera odrębne umowy na ich dostawę.
3. Użytkownicy lokali wnoszą comiesięczne zaliczki na c.o. i c.w.u z tytułu kosztów zakupu i dostawy ciepła, które po zakończeniu roku obrachunkowego są rozliczane z fakturami dostawców. Na tej bazie określana jest również wysokość zaliczek na rok następny. Wysokość zaliczek zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w oparciu o koszty z poprzedniego okresu rozrachunkowego w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, posiadacza lokalu bądź najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
5. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez spółdzielnię w trakcie przekazania budynku od poprzedniego właściciela, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej lub z inwentaryzacji (podziału fizycznego) wykonanego przez osobę z uprawnieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca

z dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez spółdzielnię w trakcie przekazania budynku od poprzedniego właściciela, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej lub z inwentaryzacji (podziału fizycznego) wykonanego przez osobę z uprawnieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Powierzchnia ogrzewana centralnie to powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnia pomieszczeń w takich lokalach, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania, a ogrzewane są pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń wyposażonych w takie grzejniki (np. przedpokój, ubikacja, łazienka), stanowi także powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, antresol, tarasów i piwnic, nawet jeżeli objęte są one tytułem do korzystania z lokalu mieszkalnego.
8. Za podstawę do rozliczania kosztów zużytej wody podgrzanej i kanalizacji, a także kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej do celów zbiorowego podgrzewania wody, przyjmuje się sumę jej zużycia wykazanego na wodomierzach zainstalowanych przed punktami czerpalnymi w lokalach.
9. Niebilansowana woda (różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy w lokalach mieszkalnych) rozliczana jest wg. liczby osób przebywających w tych lokalach a w przypadku zamontowania wodomierzy z odczytem radiowym rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody.
10. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest złożyć stosowne oświadczenie o liczbie osób przebywających w lokalu oraz informować każdorazowo o zmianach tej liczby.
11. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników itp.) uniemożliwiającym prawidłowy odczyt oblicza się zużycie mediów wg średniej z poprzednich okresów rozliczeniowych
12. W sytuacjach nietypowych (odbiegających od warunków opisanych wyżej) o sposobie rozliczeń rozstrzyga Zarząd.

### **III. ZAKRES OBOWIĄZKÓW**

#### **§ 3**

##### **1. Użytkowników mieszkań i lokali użytkowych:**

- a) zapewnienie sprawnego działania instalacji wewnętrznych w lokalach użytkowników (na odcinku od odbiorników do zaworów odcinających lub wodomierzy indywidualnych,

- b) bezzwłoczne zgłaszanie zauważonych usterek, wad, uszkodzeń instalacji wewnętrznych i urządzeń pomiarowych w Dziale Administracji Spółdzielni,
- c) niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja ze strony użytkownika mająca na celu uszkodzenie urządzeń pomiarowych, zerwanie lub uszkodzenie plomb, powodujące utratę właściwości lub funkcji metrologicznych tych urządzeń,
- d) zapewnienie szczelności armatury, urządzeń na instalacji c.o., c.w., itp.
- e) wymiany grzejników, modernizacje instalacji grzewczej mogą być wykonywane po uzyskaniu pisemnej zgody wydanej w odpowiedzi na pisemny wniosek użytkownika lokalu i spełnieniu warunków określonych przez Spółdzielnię oraz poza sezonem grzewczym,
- f) udostępniania lokalu osobom dokonującym odczytów, bądź kontroli stanu urządzeń (podzielników kosztów, bądź wodomierzy),
- g) zapewnienie swobodnego dostępu do każdego podzielnika i wodomierza w lokalu (zdjęcie osłon, obudów, mebli, itp.).

## **2. Spółdzielni:**

- a) zapewnienie sprawnego działania budynkowych instalacji wewnętrznych na odcinku od wodomierza lub ciepłomierza głównego do mieszkania lub do lokalu użytkowego (zaworu, licznika) poprzez konserwację, naprawy czy remonty;
- b) organizacja wymiany i legalizacji wodomierzy;
- c) okresowa kontrola techniczna instalacji wewnętrznych w mieszkaniach i lokalach użytkowych, urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych oraz plomb;
- d) sukcesywna wymiana zaworów termostatycznych na zawory z blokadą 16<sup>0</sup>C.

## **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY**

### **§ 4**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

- 1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z :
  - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła (koszty zakupu energii cieplnej);
  - b) W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych, sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych

eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie oraz koszty rozliczeń. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. W przypadku wytwarzania ciepła w kotłowniach eksploatowanych przez spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła są zaliczane:

- koszty zakupu paliwa (opału, gazu, itp.)
- koszty energii elektrycznej
- koszty remontów oraz bieżącej eksploatacji kotłowni ( w tym serwisowania i badań UDT)
- amortyzacja kotłowni
- koszty obsługi kotłowni
- opłaty i podatki dotyczące kotłowni

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych budynków.

- 1.2. Jeżeli w budynku (jednostce rozliczeniowej), do którego dostarczane jest ciepło z sieci ciepłowniczej lub kotłowni wbudowanej, znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże), to przy rozliczaniu kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stosuje się jednolitą cenę nośników energii.
- 1.3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy, a okresem rozliczeniowym dla c.c.w. są następujące okresy:
  - a) kwartał- dla budynków wyposażonych w wodomierze z nakładką radiową,
  - b) koniec I, III, IV kwartału dla budynków wyposażonych w wodomierze bez nakładki radiowej,a dla niezbilansowanej wody po zamknięciu roku (co kwartał dla budynków przy ul. Wyrskiej i ul. Kościuszki).
- 1.4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię obliczamy zgodnie z § 2 ust. 5 i 7.
- 1.5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się tylko osoby zgodnie z § 2 ust. 10.
- 1.6. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków spółdzielni, podejmuje Zarząd.
- 1.7. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach SM „Razem” wyposażonych w podzielniki rozliczane są przez firmę „ENERGOSYSTEM Rybnik” Sp. z o.o.
- 1.8. Koszty ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne budynki.

## **2. Metody rozliczania kosztów c.o.:**

- 2.1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych dla danego budynku rozlicza się stosując jedną z poniższych zasad:
  - a) wg. powierzchni użytkowej lokali
  - b) wg. wskazań podzielników kosztów ciepła,
  - c) wg. indywidualnych liczników ciepła.
- 2.2. Wyboru metod rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku dokonuje się w oparciu o Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. poz. 2273/2021)
- 2.3. Wszelkie koszty związane z dostosowaniem instalacji i urządzeń do nowej zasady rozliczeń wybranej przez lokatorów są przez nich pokrywane w pełnej wysokości.

## **3. Zasady rozliczania kosztów c.o.:**

- 3.1. Grupa lokali w budynku lub grupa budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz w wymiennikowni grupowej) stanowi jednostkę rozliczeniową. Do czasu przekazania wymiennikowni i sieci niskich parametrów na stan majątkowy dostawcy energii cieplnej do kosztów określonych na podstawie wskazanego zużycia energii przez ciepłomierze budynkowe, doliczona zostanie część kosztów wynikających z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą wskazań ciepłomierzy budynkowych. Udział w kosztach liczony jest proporcjonalnie do zużytej na danym budynku energii cieplnej w stosunku do zużycia całkowitego. W przypadku, gdy budynek w którym zlokalizowana jest wymiennikownia grupowa posiada własny węzeł cieplny z własnym ciepłomierzem, to jest on wyłączony z udziału w kosztach wynikających z różnicy j.w.
- 3.2. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła używanego na cele centralnego ogrzewania i w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.

- 3.3. W budynkach nie spełniających warunków określonych w pkt. 3.2. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony.
- 3.4. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej z tych grup. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe i zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub kubatury.
- 3.5. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
- a) koszty niezależne od indywidualnego zużycia ciepła są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
  - b) koszty zależne od indywidualnego zużycia ciepła są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań urządzeń (podzielniki kosztów lub liczniki ciepła).
- 3.6. Do kosztów niezależnych od indywidualnego zużycia ciepła zalicza się:
- a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
  - b) koszty ogrzewania nieopomiarowanej części instalacji c.o. tj. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku (klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp.) oraz koszty zmienne ogrzewania związane ze stratami ciepła na instalacji rozprowadzającej energię cieplną w budynku (nierejestrowane ciepło emitowane przez piony grzewcze, poziomy w piwnicach, nieopomiarowane elementy grzewcze w lokalach). Udział ciepła emitowanego przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. w łącznych kosztach zmiennych przypadających na budynek wyznacza się zgodnie z pkt. 3.8. lub 3.9,
  - c) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznawane są użytkownikom lokali wg. zasad określonych w § 8, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę ciepła.
  - d) straty na przesyle przy wymiennikowni grupowej.
- 3.7. Koszty niezależne od indywidualnego zużycia ciepła lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty niezależne od indywidualnego zużycia ciepła rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do



- ich powierzchni użytkowej. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty niezależne od indywidualnego zużycia ciepła rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub kubatury.
- 3.8. Jeżeli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w ciepłomierze, podstawą wyznaczenia kosztów ogrzewania nieopomiarowanej części instalacji c.o., o których mowa w pkt. 3.6. ust. b jest różnica między zużyciem ciepła rejestrowanym przez ciepłomierz główny w budynku a sumą zużycia ciepła ciepłomierzy w poszczególnych lokalach z zastrzeżeniem pkt. 3.1.
- 3.9. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty ogrzewania nieopomiarowanej części instalacji c.o., o których mowa w pkt. 3.6. ust. b przyjmuje się w wysokości 50% kosztów zmiennych przypadających na budynek. W przypadku, gdy oszacowany na podstawie wyników rozliczenia udział ciepła emitowanego przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. ulegnie istotnej zmianie, dokonana być może korekta w/w udziału. Wprowadzana jest ona w takim wypadku w formie aneksu do regulaminu i obowiązuje począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego.
- 3.10. Wskazania podzielników kosztów ogrzewania korygowane są przez współczynniki grzejnikowe (zależne od typu i wielkości grzejników) oraz współczynniki lokalowe (zależne od usytuowania lokalu w bryle budynku). W przypadku etapowego docieplania budynków (poszczególnych ścian) korektę współczynników lokalowych przeprowadza się po zakończeniu kompleksowego docieplenia całego budynku. Nowe wartości współczynników lokalowych wprowadzane są w okresie rozliczeniowym następującym po okresie rozliczeniowym w którym wykonano ostatnie prace termomodernizacyjne. W przypadku etapowego docieplania budynków (poszczególnych ścian) korektę współczynników lokalowych uwzględniających dany etap wykonanych prac termomodernizacyjnych przeprowadza się w okresie rozliczeniowym następującym po okresie rozliczeniowym w którym te prace wykonano.
- 3.11. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione zryczałtowanym systemem rozliczeń (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej), jeśli zażąda tego w formie pisemnej co najmniej 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w § 4.

- 3.12. W przypadku, gdy w budynku objętym zindywidualizowanym systemem rozliczeń lokal nie jest opomiarowany ( tj. w budynkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze brak jest ciepłomierza, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania brak jest w lokalu podzielnika kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu) lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez średnią z jednostkowych kosztów ogrzewania trzech lokali o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonych na podstawie indywidualnego zużycia ciepła.
- 3.13. W uzasadnionych przypadkach dokonywane będą kontrole poprawności zamocowania i funkcjonowania urządzeń (podzielników, ciepłomierzy). Na tę okoliczność sporządzany będzie protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni bądź firmy rozliczeniowej.
- 3.14. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:
- a) dokona ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń, itd.),
  - b) nie umożliwi dokonania kontroli stanu podzielników bądź odczyt wskazań urządzeń będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,
  - c) dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację c.o. bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego ze statutem , regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni, wnosi do Spółdzielni odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu, gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się dla całego lokalu, zgodnie z zapisami pkt. 3.12. i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczonym budynku, zmniejszając im odpowiednio opłaty za zużyte ciepło.
- 3.15. W przypadku wystąpienia nie zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika lub ciepłomierza, jego zamocowania lub uszkodzenia plombi koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania budynku w rozliczonym okresie grzewczym w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni.

- 3.16. Jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika lub ciepłomierza, jego zamocowania lub uszkodzenia plombi będzie miało miejsce ponownie w kolejnym lub kolejnych okresach rozliczeniowych, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określone w pkt. 3.14.
- 3.17. W przypadku nieumyślnego uszkodzenia podzielnika bądź ciepłomierza, użytkownik lokalu winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie służby techniczne Spółdzielni, w przeciwnym razie stwierdzenie uszkodzenia podczas odczytów bądź kontroli stanu urządzeń przeprowadzanych przez uprawnioną do tego osobę, będzie skutkowało rozliczeniem, o którym mowa w pkt. 3.14.
- 3.18. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 2 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> w wysokości 2 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku.
- 3.19. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w których występują w pomieszczeniach łazienek (lub w innych pomieszczeniach) nieopomiarowane elementy grzewcze o istotnej mocy, zużycie ciepła emitowanego przez moc grzewczą zabudowaną w tych pomieszczeniach uwzględnia się w indywidualnym rozliczeniu na zasadzie szacowania zużycia ciepła. W tym wypadku zużycie to przyjmuje się na poziomie średniego wskazania podzielników w budynku z uwzględnieniem współczynnika grzejnikowego (odpowiadającemu faktycznie zabudowanej w tym pomieszczeniu nieopomiarowanej mocy grzewczej) i współczynnika lokalowego zależnego od usytuowania lokalu w bryle budynku.
- 3.20. W budynkach, gdzie ogrzewanie jest częściowo centralne, a częściowo indywidualne (np. kotły gazowe) i ponadto brak podzielników kosztów ogrzewania – koszty ogrzewania nieopomiarowanej części instalacji c.o., o których mowa w pkt. 3.6. ppkt. „b” przyjmuje się w wysokości 50 % kosztów zmiennych przypadających na budynek.

#### **4. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania zimnej wody użytkowej.**

- 4.1. Do kosztów podgrzewania zimnej wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się:
- a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania zimnej wody użytkowej;

- b) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania zimnej wody użytkowej;
- 4.2. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danej wymiennikowni (budynkowej lub grupowej) obliczany jest jako suma:
- kosztów stałych rozliczanych wg. powierzchni lokali i
  - kosztów zmiennych rozliczanych wg. ilości zużytej ciepłej wody na podstawie odczytów stanu wodomierzy c.w. w lokalach
- za dany okres rozliczeniowy.
- Saldo wynikające z rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów a sumą naliczonych zaliczek na c.w. oraz planowany wzrost cen energii cieplnej, wody i ścieków na następny okres rozliczeniowy jest podstawą do ustalenia nowej wysokości zaliczek z tytułu podgrzania wody. Koszt niezbilansowanej zimnej wody służącej do podgrzania rozliczany jest na lokatorów zgodnie z § 2 ust. 9.
- (ust. 4.2. Zaktualizowano uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2022 w dniu 01.12.2022r.)*
- 4.3. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest zgodnie z art. 45 c ustawy z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” oraz zgodnie z § 9 i 10 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 07.12.2021r. w sprawie „warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach” do:
- nieodpłatnego dostarczania informacji o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła na cele c.o. i c.w. wszystkim użytkownikom lokali nie rzadziej niż raz w roku,
  - nieodpłatnego comiesięcznego przekazania ( na pisemny wniosek użytkownika lokalu) informacji o zużyciu ciepła w lokalach zaopatrzonych w energię cieplną na cele c.o. i c.w., o ile jest technicznie wykonalne i opłacalne,
- w zakresie określonym szczegółowo w § 9 i § 10 rozporządzenia j.w.

## V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE ZIMNEJ WODY

### § 5

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie zimnej wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - a) aktualnych stawek cen ciepła,
  - b) ilości ciepła zużytego w danym budynku lub grupie budynków na cele ogrzewania oraz podgrzewania zimnej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub obliczonej jako średnia dla dwóch bądź trzech ostatnich okresów rozliczeniowych). Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych stanowi integralną część opłat miesięcznych za lokal.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów to może być dokonywana korekta zaliczkowo ustalonych opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie lub podgrzanie zimnej wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych może być dokonywana wariantowo:
  - a) w rozbiciu na:
    - koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m<sup>2</sup>);
    - koszty zmienne (ilość jednostek przypadająca na lokal x zł/jednostki) lub
  - b) w jednej pozycji (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m<sup>2</sup>);
4. Wymiar opłaty za podgrzewanie zimnej wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn:
  - liczby m<sup>3</sup> zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt podgrzania zł/m<sup>3</sup>, wg pkt. 4.2 w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych;
  - koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody przyjmowany jest na wniosek Zarządu, przez Radę Nadzorczą;  
Do poszczególnych opłat dolicza się koszt zimnej wody i kanalizacji przyjęty wg. taryfy obowiązującej w danej gminie oraz koszt niezbilansowanej ciepłej wody.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą lub spisuje stosowny protokół zdawczo – odbiorczy. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie minimum na 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni. Za termin zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Spółdzielni.
9. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są odnoszone w ciężar działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

## **VI. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ**

### **§ 6**

1. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę użytkownik zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wniesionych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę przy wpłacie najbliższej opłaty mieszkaniowej pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych.
3. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek lokatora, Zarząd może wyrazić zgodę na ratalną spłatę niedoboru w opłatach j.w.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zobowiązani są oni w uzgodnieniu ze Spółdzielnią do zlecenia firmie rozliczeniowej przeprowadzenia dodatkowych odpłatnych odczytów, chyba że strony uregulują kwotę rozliczenia między sobą (co zostanie zapisane w protokole zdawczo – odbiorczym przekazanym do Spółdzielni).

## **VII. ODCZYTY I KONTROLA PRACY URZĄDZEŃ**

### **§ 7**

1. Odczyt wskazań podzielników wykonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej w ciągu 30 dni przypadających po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jest on przeprowadzany zdalnie drogą radiową za pomocą przenośnej jednostki odczytowej. Do

rozliczenia przyjmowane są wskazania podzielników wg. stanu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

2. W ciągu 3-ch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego następuje indywidualne rozliczenie należności za c.o. z każdym użytkownikiem lokalu, pod warunkiem przesłania firmie rozliczeniowej corocznie kompletu danych do 15 lutego.
3. Użytkownik otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów c.o. według wzoru stosowanego przez firmę rozliczeniową.
4. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za c.o., kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należności wobec Spółdzielni, wynikających z tytułu korzystania z lokalu.
5. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za c.o. wynikającej z rozliczenia, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą zaliczką miesięczną.
6. W przypadku występowania jakiegokolwiek zadłużenia wobec Spółdzielni, wynikającego z tytułu korzystania z lokalu, Spółdzielnia ma prawo potrącić kwotę zadłużenia z wyliczonej nadpłaty za c.o.
7. Odczyty wskazań podzielników nie wymagają udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urządzeń, o której mowa w § 4 ust. pkt. 3.14. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.
8. Forma dokumentowania odczytów:
  - 8.1. podzielników :
    - a) wyparkowych– protokół z odczytu, którego kopia pozostaje u użytkownika lokalu – „karta odczytu”
    - b) podzielników elektronicznych ze zdalnym odczytem – wydruk z urządzenia odczytującego
  - 8.2. wodomierzy:
    - a) bez nakładki z odczytem radiowym - wpis do zeszytu odczytów z podpisem dorosłego użytkownika, lub pisemne oświadczenie,
    - b) z nakładką z odczytem radiowym – wydruk z urządzenia odczytującego.
  - 8.3. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach użytkownik lokalu może złożyć pisemne zawiadomienie do Spółdzielni o stanie licznika w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia odczytów z podaniem:
    - nazwiska użytkownika
    - adresu zamieszkania

- daty odczytu
- stanu wodomierza z dokładnością do 0,1m<sup>3</sup>
- telefonu kontaktowego
- podpis użytkownika lokalu

Mieszkanie winno być udostępnione do kontrolnego odczytu wodomierza oraz bezwzględnie w kolejnym okresie rozliczeniowym. W przeciwnym wypadku kolejne rozliczenia sporządzone zostaną wg. zasad dotyczących mieszkań nieopomiarowanych.

9. Odczyty urządzeń wymagających udostępnienia lokalu do odczytu powinny być przeprowadzane poza godzinami nocnymi, również w dni ustawowo wolne (soboty), bez niedziel i świąt. W uzasadnionych przypadkach (np. podejrzenie kradzieży) możliwe jest odstępstwo od przyjętych zasad za zgodą Zarządu.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o., c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, wodomierza, itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
11. Uszkodzenia, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt. 3.15 i 3.17 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
12. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Zarząd Spółdzielni może powołać specjalną komisję techniczną.

## **VIII. BONIFIKATY**

### § 8

1. W opłatach za ciepło.
  - 1.1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
    - 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 od 45<sup>0</sup>C.
  - 1.2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 1.1.:
    - a) W przypadku określonym w pkt. 1.1.a , za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
      - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 <sup>0</sup>C w stosunku do temperatury obliczeniowej;



- jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2<sup>0</sup>C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
  - b) w przypadku określonym w pkt. 1.1.b, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
    - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40<sup>0</sup>C;
    - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od 40<sup>0</sup>C.
- 1.3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.
2. W opłatach za zimną wodę i kanalizację nie przewiduje się stosowania bonifikat. Wobec opomiarowania mieszkań wodomierzami lokatorzy płacą za rzeczywiste zużycie wody (wykazane na wodomierzach mieszkaniowych, jak i proporcjonalnie za niebilansowaną wodę).
- W przypadku braku dostawy wody spowodowanym przyczynami zewnętrznymi, niezależnymi od użytkownika lokalu przez okres dłuższy niż 2 doby spółdzielnia zobowiązana jest zorganizować dostawę wody (np. cysternami czy dodatkowym punktem poboru).

## **IX. ROZLICZENIE PRZY ZBYCIU, ZAMIANIE MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH**

### **§ 9**

1. Wysokość opłat lub zaliczek na wniosek Zarządu zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
2. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze licytacji komorniczej nowy właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu nieruchomości i umożliwić przeprowadzenie tzw. międzyodczytu podzielników kosztów c.o. na dzień uprawomocnienia orzeczenia o przysądzeniu lokalu .
3. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu wykonywany jest tzw. międzyodczyt podzielników kosztów c.o. na dzień przejęcia lokalu w użytkowanie przez nowego właściciela.

4. Rozliczenie kosztów c.o. w przypadkach nabycia mieszkania następuje po upływie pełnego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem podziału kosztów proporcjonalnego do okresu zamieszkania poprzedniego i nowego właściciela lokalu, z uwzględnieniem wskazań podzielników kosztów c.o. według wykonanego międzyodczytu stanu tych urządzeń, rozliczenie różnic pomiędzy wysokością opłat zaliczkowych za c.o. a faktycznymi kosztami ogrzewania, wynikających z indywidualnych rozliczeń, odbywa się następująco:
  - a) w przypadku nadpłaty - kwota nadpłaty zostanie przez Spółdzielnię niezwłocznie zaliczona na poczet kolejnych opłat czynszowych, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni,
  - b) w przypadku niedopłaty - użytkownik mieszkania zobowiązany jest uiścić do Spółdzielni kwotę niedopłaty najpóźniej do końca kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymał rozliczenie.
5. Rozliczanie kosztów podgrzania zimnej wody następuje w oparciu o odczyt z wodomierzy ciepłej wody na koniec okresu rozliczeniowego. Niezbilansowana ciepła woda rozliczana jest zgodnie z § 2 ust. 9 oraz § 4 ust. 1 i 4.

## **X. REKLAMACJE**

### § 10

1. Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie kosztów zakupu ciepła może wnieść do zarządu pisemną reklamację. Reklamacja wymaga uzasadnienia.
2. Reklamację można wnieść w terminie do 14 dni od otrzymania formularza rozliczeniowego, reklamacja złożona po tym terminie nie będzie rozpatrywana.
3. Reklamację rozpatruje Zarząd we współpracy z firmą rozliczeniową w terminie do 30 dni od wpływu reklamacji do Spółdzielni.
4. Rozpatrując reklamację Zarząd analizuje w szczególności poprawność zastosowania zasad rozliczania opisanych w niniejszym regulaminie.
5. Decyzja Zarządu w sprawie rozstrzygnięcia reklamacji jest ostateczna.
6. O podjętej decyzji Zarząd zawiadamia użytkownika lokalu w formie pisemnej.
7. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## **XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE**

### § 11

1. W okresie obowiązywania umowy z firmą rozliczeniową Energosystem Rybnik Sp. z o.o., dotyczącą wymiany podzielników na elektroniczne ze zdalnym odczytem

i prowadzenia rozliczeń ( do 2030r.) w przypadku wpłynięcia wniosku o rezygnacji z rozliczania kosztów c.o. w oparciu o wskazania podzielników w danym budynku, użytkownicy lokali zostaną obciążeni kosztami wynikającymi ze wskazanej umowy tj. ratami za lata pozostałe do roku 2030.

2. W przypadku powstania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej (zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zobowiązania Spółdzielni wynikające z zawartej z firmą rozliczeniową umowy przejmuje wspólnota mieszkaniowa.

## **XII. PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 12

1. W okresie pandemii czy innych sytuacji nadzwyczajnych, dopuszcza się odstępstwa od zasad zawartych w niniejszym regulaminie. Odstępstwa od zapisów w regulaminie wymagają wspólnego uzgodnienia przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
2. Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2021 na posiedzeniu w dniu 22.04.2021r.
3. Pierwszym okresem rozliczeniowym, dla którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie wg. zasad opisanych w niniejszym regulaminie jest okres rozliczeniowy 2021r.
4. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali SM Razem” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2010 z dnia 30.03.2010r.

*Zaktualizowano uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2023 w dniu 21.02.2023r.*

*Zaktualizowano uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2023 w dniu 25.04.2023r.*