

**REGULAMIN**  
**Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**  
**i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁAZISKA”**

/Tekst jednolity za zmianami wynikającymi z Uchwał:/

- Rady Nadzorczej nr 23/2011r. z dnia 15.12.2011r.
- Rady Nadzorczej nr 10/2015r. z dnia 19.11.2015r.
- Rady Nadzorczej nr 11/2019r. z dnia 21.03.2019r.

**Rozdział I. Podstawa prawna.**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. „Kodeks Cywilny”, (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne”, (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo budowlane” (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 wraz z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze”, (Dz.U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 wraz z późniejszymi zmianami),
5. Polska Norma nr:  
EN 834: 2013, IDT „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”

**Rozdział II. Postanowienia ogólne.**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy w sprawie dostawy energii cieplnej.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni, właściciela, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

### **Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się za okres 12 miesięcy według stałego harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.  
Okres ten jest okresem rozliczeniowym dla ustalenia opłat obowiązujących użytkowników lokali, w danym budynku lub grupie budynków, obsługiwanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:
  - a) koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
  - b) koszty zakupu wody do napełniania i uzupełniania instalacji centralnego ogrzewania według wskazań wodomierzy zabudowanych w SWC,
  - c) koszty pomiaru, odczytów i rozliczenia pobranego ciepła.
3. Rozliczenie kosztów ciepła dzieli się wg następujących stałych zasad:
  - a) Całkowity koszt zakupu ciepła do budynku, wynikający z faktur dostawcy ciepła, dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
  - b) Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenie pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
  - c) Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń ogólnego użytku, nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony grzewcze oraz pozostałą nieopomiarowaną moc grzewczą w budynku. Wysokość tych kosztów ustala się na 30% kosztów zmiennych dostawcy ciepła w całym budynku. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
  - d) Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła w budynku kosztów ciepła zużytego na cele określone w punkcie b i c. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.

- e) Wskazania podzielników korygowane są o współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią.
  - f) Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
  - g) Do kosztu ogrzewania lokalu dolicza się koszt wykonania rozliczenia stanowiący wynagrodzenie firmy za wykonaną usługę.
4. W przypadku występowania w danym budynku lokali nieopomiarowanych, koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania pomniejsza się o sumę opłat ryczałtowych za centralne ogrzewanie należnych od tych lokali, a pozostałą różnicę rozlicza się indywidualnie na lokale opomiarowane według zasad określonych w punkcie 3.
5. W odniesieniu do lokali użytkowych zużycie energii cieplnej rozlicza się na bieżąco na podstawie faktur od dostawców ciepła, w oparciu o powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, z wyjątkiem powierzchni pomieszczeń nie wyposażonych w instalację c.o.

#### **Rozdział IV. Ustalanie opłat za dostawę ciepła.**

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić miesięczne zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu niewyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić miesięczne zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, która podlega rozliczeniu. Rozliczenie takiego lokalu ustala się w wysokości wynikającej z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez maksymalną cenę wynikającą z ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego danej nieruchomości dotyczącej bieżącego okresu rozliczeniowego.
3. Zmiana sposobu rozliczenia należności za c.o. z formy ryczałtowej na formę opłat określoną w punkcie 1, następuje począwszy od najbliższego okresu rozliczeniowego po zamontowaniu podzielników kosztów w lokalu.

4. Zaliczki i opłaty ryczałtowe za ciepło określone w pkt. 1 i 2 , użytkownik lokalu wnosi za miesiąc z góry do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca, równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

## **Rozdział V. Indywidualne rozliczenie ciepła**

1. Rozliczenie indywidualne dla lokali opomiarowanych następuje na podstawie odczytów ciepłomierzy w węźle ciepłowniczym i odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zainstalowanych na grzejnikach w lokalach użytkowników, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych ustalonych na poszczególne lokale przez firmę rozliczającą, w oparciu o dokumentację techniczną centralnego ogrzewania budynków.
2. Odczyty i rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest przez przedstawicieli firmy rozliczającej.  
Osoby dokonujące odczytów zużycia ciepła powinny posiadać upoważnienie Spółdzielni do wejścia do mieszkań.
3. Terminy odczytów dla każdego węzła cieplnego są stałe i wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni.  
Harmonogram ten jest podawany każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 14-dniowym, poprzez zamieszczenie w poszczególnych budynkach stosownych ogłoszeń .
4. *(Wykreślony)*
5. W ciągu 3-ch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego następuje indywidualne rozliczenie należności za c.o. z każdym użytkownikiem lokalu.
6. Użytkownik otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów c.o. według wzoru stosowanego przez firmę rozliczeniową.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. *(Wykreślony)*
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu firma rozliczeniowa dokona odczytu podzielników i naniesie je w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia c.o. jednak tylko na wniosek stron dokonujących zamiany lokalu.
- Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym i obejmującym lokal następuje w terminach, o których mowa w rozdziale V punkt 5.
12. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów lub zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
13. Uszkodzenia, o których mowa w punkcie 12 , powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu , Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
14. Każda ingerencja użytkownika w instalację c.o. wymaga zgody Spółdzielni, a w szczególności:
- a) demontaż, zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
  - b) zmiany nastaw wstępnych, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy,
15. Użytkownik lokalu dokonujący za zgodą Spółdzielni ingerencji w instalację c.o. wymienionych w punkcie 14 , obowiązany jest wnieść opłatę manipulacyjną (koszt spuszczenia zładu c.o., jego ponownego uzupełnienia itp.) w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
16. 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),
  - b) uniemożliwi dokonanie kontroli stanu podzielników bądź odczyt wskazań podzielników będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,
  - c) dokona bez zgody Spółdzielni zmian instalacji centralnego ogrzewania i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego z regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków i 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. Wysokość odszkodowania wynika z przemnożenia powierzchni tego lokalu przez jednostkowy koszt ogrzewania lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia ciepła w tym samym budynku rozliczonego na podstawie wskazań podzielników. Odszkodowanie przysługuje pozostałym mieszkańcom budynku, w którym wystąpiły przypadki o których mowa wyżej.

#### **Rozdział VI. Postanowienia końcowe.**

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 23/2011r. z dnia 15.12.2011, z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali z dnia 19.05.1997r. ( Uchwała RN nr 11/1997r.) z późniejszymi zmianami.