

**Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby  
centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej  
w lokalach wyposażonych w ciepłomierze  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo energetyczne.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .
3. Ustawa z dnia 16.09.1982r. –Prawo spółdzielcze oraz Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustawa z dnia 24.06.1994r. – O własności lokali.
5. Kodeks cywilny oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu.
6. Umowa pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą ciepła.

**II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody – w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni.
2. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się rozliczeń (jak wyżej) lokali w zasobach Spółdzielni – opomiarowanych, tzn. wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe oraz wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, indywidualne ciepłomierze oraz indywidualne wodomierze ciepłej wody, a także tych lokali, które bez zgody Spółdzielni urządzeń powyższych zostały pozbawione.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
  - **c.o.** - centralne ogrzewanie
  - **c.w.** – ciepła woda
  - **koszty stałe** - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do nieruchomości w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody obejmujące opłaty stałe z tytułu mocy zapotrzebowanej oraz szacunkowe koszty ogrzewania klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania,
  - **koszty zmienne** – stanowią część kosztów zakupu ciepła do budynku wykorzystywanego na potrzeby ogrzewania w oparciu o wartość wskazania zależną od grzejnika w lokalu a także na potrzeby podgrzania wody w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody,
  - **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności oraz zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia Mieszkaniowa – w odniesieniu do lokali zajmowanych na potrzeby własne,
  - **lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale zaopatrzone w indywidualne ciepłomierze,

- **lokale opomiarowane w zakresie c.w.** – lokale zaopatrzone w indywidualne wodomierze do rejestracji przepływu ciepłej wody,
- **lokale nieopomiarowane w zakresie c.w.** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy do rejestracji przepływu ciepłej wody lub stwierdzono ich uszkodzenie (choćby jednego) lub w których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania wodomierzy,
- **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic,
- **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych,
- **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku lub grupie budynków, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym, obsługującym tą nieruchomość,
- **okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczania energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w.,
- **jednostka zużycia** różnica pomiędzy jednostką odczytaną (wskazywaną na wyświetlaczu urządzenia w GJ w ostatnim dniu aktualnego okresu rozliczeniowego a jednostką odczytaną w ostatnim dniu poprzedniego okresu rozliczeniowego - pomnożona przez współczynnik wyrównawczy.
- **wskaźnik zużycia** – ilość jednostek zużycia w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu bądź nieruchomości.

### III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wprowadza się obowiązek instalowania we wszystkich lokalach Spółdzielni urządzeń służących do określania indywidualnych kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.w. czyli indywidualne ciepłomierze i wodomierze, posiadających aktualną legalizację wymaganą Ustawą Prawo o miarach albo deklarację zgodności z Polską Normą.
2. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie- ma obowiązek utrzymywania temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16° C.
3. W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16° C Spółdzielnia zamontuje na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń ponad ustaloną w ust. 2 wartość.
4. Montażu ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody dokonuje firma wskazana przez Spółdzielnię Mieszkaniową- na podstawie odrębnej umowy.
5. Odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody oraz rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
  1. Zamontowania urządzeń regulacyjno-pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, ciepłomierze, wodomierze mieszkaniowe).
  2. Dokonania odczytów.
  3. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
  4. Kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  1. Natychmiastowego zawiadomienia administracji w przypadku uszkodzenia urządzeń, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub naruszenia plomb.
  2. Pokrycia kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń powstałych z jego winy.
8. W przypadku uszkodzenia urządzeń – określonych w punkcie 6.1, oceny ich uszkodzeń dokonuje przedstawiciel firmy dokonującej montażu i administracji osiedla, w obecności użytkownika lokalu, na okoliczność którą spisuje się stosowny protokół.
9. Odczyty dokonuje się raz w roku, a okres rozliczeniowy wynosi dla każdego lokalu 12 miesięcy – według ustalonego harmonogramu.  
W przypadku rozliczania lokali po raz pierwszy – dopuszcza się przyjęcie odmienną ilości miesięcy.
10. Odczyty indywidualnych ciepłomierzy dokonywane są przez pracowników Spółdzielni, odczyty wodomierzy lokalowych dokonywane są drogą radiową.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej obejmuje wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców tej energii, składające się z opłat ustalanych w oparciu o wielkość zapotrzebowania mocy cieplnej, a także z opłat za dostarczoną energię i z innych opłat wynikających z taryf przedsiębiorstw ciepłowniczych i wyznaczane są na podstawie faktur dostawców energii cieplnej. Dla lokali w nieruchomości ogrzewanej z kotłowni własnej Spółdzielni – koszty ogrzewania księgowane są na wydzielonym koncie i obejmują tylko koszty wyprodukowania ciepła z tej kotłowni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów – przypadających na poszczególne nieruchomości, z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody. W przypadku kotłowni własnej zaewidencjonowane koszty energii cieplnej rozdzielone zostaną według wielkości zużytego ciepła wskazanego na liczniku c.o. i c.w.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów energii cieplnej przeprowadza się przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym – oddzielnie na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Ilość ciepła na potrzeby **c.o.** wyznacza się na podstawie wskazania licznika ciepła w obiegu centralnego ogrzewania lub różnicy pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła a ilością zużytą na przygotowanie ciepłej wody – odczytaną w węźle cieplnym rozliczanej nieruchomości.

5. Ilość ciepła na potrzeby **c.w.** wyznacza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w węźle, a odczytem z licznika ciepła w obiegu c.o. – odczytaną w węźle cieplnym rozliczanej nieruchomości.
6. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) wyznacza się dla poszczególnych lokali jako sumę:
- **kosztów stałych** w wysokości 40% całkowitych kosztów ogrzewania rozdzielanych proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu,
  - **kosztów zmiennych** w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania rozdzielanych proporcjonalnie do jednostek zużycia.

W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych sytuacjach po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej proporcja podziału kosztów zmiennych może ulec zmianie.

7. Dla ogrzewanych lokali, których usytuowanie w bryle budynku powoduje zwiększone straty ciepłe, stosuje się współczynniki wyrównawcze obniżające odczyty wskazań ciepłomierzy, opracowane w oparciu o aktualny bilans strat ciepłych poszczególnych budynków. W przypadku dokonania izolacji ścian zewnętrznych lub likwidacji instalacji **c.o.** w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, współczynniki wyrównawcze są aktualizowane.
8. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody (c.w.) wyznacza się dla poszczególnych lokali częściowo w proporcji do wskazań wodomierzy ciepłej wody we wszystkich lokalach rozliczanej nieruchomości oraz w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali, w sposób następujący:
- **15%** kosztów rozdziela się proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu, jest to składnik stały,
  - **85%** kosztów rozdziela się w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody, jest to składnik zmienny.
9. Przedpłaty na poczet ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników comiesięcznie, a wymiar tych przedpłat musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów - w okresie rozliczeniowym.
- 9.1 **przedpłaty na poczet ogrzewania** będą ustalane przez Spółdzielnię Mieszkaniową każdorazowo po dokonanych rozliczeniach, dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania, tj. prognozy wzrostu ceny ciepła i średniej ilości energii cieplnej dostarczonej do nieruchomości w trakcie trzech ostatnich sezonów rozliczeniowych (z uwzględnieniem zapisu rozdz. V ust. 1)
- 9.2 **przedpłaty na poczet podgrzania wody** ustalane będą przez Spółdzielnię Mieszkaniową dla wszystkich użytkowników – każdorazowo po dokonanych rozliczeniach i zawierać będą indywidualną normę zużycia ciepłej wody (z ostatniego rozliczenia) oraz przewidywane koszty podgrzania wody, tj. prognozy wzrostu ceny ciepła i średniej ilości energii cieplnej dostarczonej do nieruchomości w trakcie trzech ostatnich sezonów rozliczeniowych (z uwzględnieniem zapisu rozdz. V ust. 2 i 3).
- 9.3 w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu taryfy dostawcy, Zarząd Spółdzielni

może zmienić wysokość przedpłat w trakcie okresu rozliczeniowego – po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

10. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikiem nastąpi w terminie do 3 miesięcy od daty końca okresu rozliczeniowego przy czym:
  - 10.1 jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata z rozliczenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika wypłacona w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku;
  - 10.2 nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie użytkownikowi wypłacona w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu; nadpłata powyższa umniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni;
  - 10.3 niedopłatę wynikającą z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni, w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
11. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia przedpłaty na centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.
12. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania ponosi Spółdzielnia.
13. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji można dokonać ponownego rozliczenia nieruchomości i wprowadzić korekty indywidualne w całej nieruchomości lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia i zwrócić kwotę nienależnie pobraną lub zażądać zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia tej korekty.
14. Kwoty wynikłe z dokonanych korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania błędnie rozliczonej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

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

1. Dla lokalu, w którym uszkodzeniu uległ ciepłomierz, wielkość rozliczanego ciepła zostanie oszacowana – według procentowego udziału tego lokalu w zużyciu ciepła w rozliczanej nieruchomości – z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Na tej podstawie wyznacza się także przedpłatę na następny okres rozliczeniowy.
2. Lokal w którym użytkownik zdemontował wodomierze ciepłej wody lub je uszkodził (choćby jeden) uzyskuje status **lokalu nieopomiarowanego w zakresie c.w.** Dla takiego lokalu przyjmuje się w rozliczeniu zużycie określone w ilości 3,5 m<sup>3</sup> wody m-cznie na osobę zamieszkałą w lokalu i na tej podstawie wyznacza się przedpłatę na następny okres rozliczeniowy.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierzy i jednocześnie nieudostępnienie lokalu przez użytkownika - lokal będzie traktowany jako **lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.**

4. W przypadku gdy użytkownik lokalu dokona ingerencji w indywidualny ciepłomierz w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia obciąży użytkownika tego lokalu kosztami ogrzewania za dany okres rozliczeniowy w następujący sposób:
- koszty stałe wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych,
  - koszty zmienne wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych – w takim przypadku zużycie w lokalu zostanie obliczone szacując je według średniego wskaźnika zużycia w rozliczanej nieruchomości. Na tej podstawie wyznaczona zostanie także przedpłata na następny okres rozliczeniowy.
- Analizowany lokal uczestniczyć będzie w podziale kosztów ogrzewania tak jak dla lokali opomiarowanych i odczytanych.

## **VI. POSTANOWIENIA DODATKOWE**

1. Rozliczenie otrzymuje użytkownik posiadający – w chwili rozliczenia tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty rozliczenia pokrywa użytkownik lokalu – jednorazowo przy dokonany rozliczeniu.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji.
4. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w rozdz. IV pkt 10.3
5. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiada Spółdzielnia.
6. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
7. W przypadku dokonania przez użytkownika za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z informacją producenta (typ grzejnika i jego wydajność). Koszty związane z wymianą grzejników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika.
8. 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 ogrzewanie.
9. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15 września.
10. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.

11. W przypadku nie zachowania przez użytkownika informacji producenta, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika.
12. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.
2. W przypadkach nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
4. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr. 12... Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu z dnia 11.09.2018r.