

## **Regulamin rozliczeń kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

### Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. „Prawo Spółdzielcze” Dz.U. nr 54 poz.288 z 1995r. z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” Dz.U. nr.4 poz.27 z późn. zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia”
- Ustawa z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” Dz. U. nr 54 poz. 348 z późn. zmianami.

### **I**

#### **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków mieszkalnych i pawilonów użytkowych**

##### § 1

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków oraz lokali użytkowych ustala się wg wskazań liczników ciepła zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Energetyczne” w oparciu o umowę z dostawcą ciepła oraz obowiązującą taryfę cenową zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Koszty dostawy energii cieplnej dzieli się na stałe i zmienne.
3. Koszty stałe dostawy energii cieplnej obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła do przyłącza w budynku i uwzględniają opłaty za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe stałe oraz opłaty abonamentowe.
4. Koszty zmienne dostawy energii cieplnej obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zużytej energii cieplnej naliczonej w oparciu o odczyty liczników ciepła oraz obowiązującą cenę dostawcy powiększoną o koszty usług przesyłowych i opłatę za nośnik energii cieplnej.

### **II**

#### **Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie dla każdego mieszkania lub lokalu użytkowego**

##### § 2

1. Wyliczenie faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o rozdział kosztów ogrzewania poszczególnych budynków na powierzchnię lokali ogrzewanych centralnie.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania a ogrzewane są bezpośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, ubikacja).
3. Powierzchnia pralni, suszarni, wózkowni oraz innych pomieszczeń, dołączonych do mieszkania na podstawie tytułu prawnego a spełniająca warunki określone w ust.2, stanowi powierzchnię ogrzewaną centralnie.

## § 3

1. Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników w 12 miesięcznych zaliczkach w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje 1 raz w roku po sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego.
3. Podstawą rozliczenia ciepła są koszty wymienione w § 1 oraz saldo wynikające z rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet centralnego ogrzewania.
4. Jeżeli rzeczywiste koszty dostaw ciepła są niższe od wpłaconych zaliczek to Spółdzielnia obowiązana jest postawić różnicę do dyspozycji użytkownika lokalu. Jednakże w przypadku zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu środki powstałe z nadpłaty zostają zaliczone na poczet bieżących opłat czynszowych.
5. W przypadku wystąpienia niedopłaty, kwotę tę użytkownik lokalu winien uregulować w terminie zapłaty najbliższego czynszu. Miesięczna zaliczka na poczet opłat za centralne ogrzewanie na następny okres rozliczeniowy może ulec podwyższeniu.

## § 4

1. W przypadku dokonania zamiany mieszkania lub lokalu na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany jest ze stroną przejmującą mieszkanie lub lokal użytkowy.
2. Mieszkaniec lub użytkownik lokalu przekazujący Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy rozliczany jest za ogrzewanie do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie dotychczasowych opłat.
3. Mieszkaniec lub użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg stawki wyliczonej dla poprzedniego użytkownika za dany okres rozliczeniowy.

## III

**Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele ccw dla poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych**

## § 5

1. Koszt dostawy energii cieplnej do podgrzania wody do celów użytkowych wylicza się osobno dla każdego grupowego węzła cieplnego (wymiennikowni) zapewniającego podgrzanie wody dla określonego zespołu budynków – zestawienie węzłów grupowych oraz budynków zasilanych z tych węzłów zawiera załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się w oparciu o umowę zawartą przez Spółdzielnię z dostawcą ciepła oraz obowiązujące taryfy cenowe.
3. Koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody do celów użytkowych dzieli się na stałe i zmienne.
4. Koszty stałe dostawy energii cieplnej obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła do węzła grupowego i uwzględniają opłaty za zamówioną moc cieplną na cele ccw, usługi przesyłowe oraz opłaty abonamentowe.
5. Koszty zmienne dostawy energii cieplnej obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zużytej energii cieplnej, usługi przesyłowe zmienne oraz nośnik ciepła (wodę).

## § 6

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty stałe i zmienne za dostarczoną energię ciepłą do podgrzania wody.
2. Opłata stała naliczana jest w zależności od typu (wielkości) mieszkania i odzwierciedla poniesione koszty wymienione w § 5 ust. 4. W przypadku różnicy pomiędzy saldem wpłat zaliczek na poczet opłaty stałej a kosztami stałymi, koszt ten rozdziela się na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
3. Wycieszenie indywidualnych opłat z tytułu zużycia ccw następuje w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowane w mieszkaniach lub lokalach użytkowych, ew. zgodnie z §§ 7 i 8 Regulaminu.
4. Okresem rozliczeniowym jest okres roku kalendarzowego. W okresie tym 2-krotnie dokonuje się rozliczenia w odstępach co 6 miesięcy: 30 czerwca i 31 grudnia.
5. Raz w roku użytkownik – 30 czerwca, lub po powiadomieniu z 7-dniowym wyprzedzeniem stosownymi ogłoszeniami w budynku – odczytuje samodzielnie wskazania wodomierzy i przekazuje dane do administracji Spółdzielni osobiście bądź telefonicznie. Drugiego odczytu w okresie rozliczeniowym dokonuje delegowany pracownik Spółdzielni w obecności jej członka, użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
6. W wyjątkowych przypadkach (m.in. przy zmianie kosztów podgrzania wody) może zaistnieć konieczność dodatkowego odczytu, ew. przesunięcie terminu rozliczenia.
7. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy płatna jest w ratach miesięcznych ustalanych są przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający pokrycie poniesionych kosztów dostaw energii ciepłej z danego węzła grupowego z uwzględnieniem zużycia ciepłej wody w lokalu.
8. Miesięczna opłata zaliczkowa może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen ciepła.
9. Rozliczenie opłaty zaliczkowej uwzględnia aktualne ceny ciepła oraz ilość ciepła zużytego w danym węźle grupowym do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym.

## § 7

1. W pierwszym okresie rozliczeniowym tj. 3. miesiący po zainstalowaniu wodomierzy opłaty wnoszone są wg dotychczasowych zasad i są traktowane jako wniesiona zaliczka do rozliczenia końcowego.
2. Dopuszcza się po zainstalowaniu wodomierzy indywidualne ustalenie normy z użytkownikiem lokalu, na poziomie średniego zużycia wody ciepłej odnotowanej w ostatnim okresie w tym budynku. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych następuje po okresowym odczycie wodomierzy ciepłej wody.

## § 8

1. Koszt dostarczonej energii ciepłej do podgrzania wody dla lokalu nieopomiarowanego oblicza się w oparciu o określony przez Zarząd Spółdzielni ryczałt na 1 osobę pomnożony przez ilość osób zameldowanych w danym lokalu.
2. Ryczałtowe opłaty za energię ciepłą do podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych nie podlegają rozliczeniu w zależności od poniesionych kosztów energii ciepłej.
3. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do zainstalowania wodomierzy zużycia wody lub dokonania odczytu wskazań tych urządzeń, to obciążające ten lokal koszty podgrzania wody ustala się jak dla lokali nieopomiarowanych-

## § 9

1. Po każdorazowym rozliczeniu przez Spółdzielnię użytkownik lokalu winien w przypadku:  
nadpłaty - zaliczyć ją na poczet należności czynszowych,  
niedopłaty - uregulować należność przy najbliższej opłacie czynszowej przypadającej po dokonaniu rozliczenia.
2. W przypadku zadłużenia środki powstałe z nadpłaty automatycznie zaliczane są przez Spółdzielnię na poczet opłat czynszowych.
3. W przypadku wystąpienia niezgodności w rozliczeniu reklamację można składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie ewentualna korekta zostanie uwzględniona w następnym rozliczeniu.
4. W przypadku niepodania odczytów wody lub nieudostępnienia do tego celu lokalu we wskazanym terminie użytkownik rozliczony będzie wg średniego zużycia wody, które nie podlega reklamacji. Różnica w zużyciu wody pomiędzy przyjętą średnią a faktycznym zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierzy uwzględniona będzie w następnym rozliczeniu.
5. W przypadku zdania lub zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego rozliczenie następuje na podstawie odczytu końcowego wodomierzy ccw odnotowanego w protokole zdawczo-odbiorczym.

## IV

**Bonifikaty w opłatach za dostawę energii cieplnej do centralnego ogrzewania  
oraz podgrzania wody**

## § 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w lokalach w całym okresie sezonu grzewczego temperatury projektowanej określonej w Polskich Normach, pod warunkiem dostarczenia przez dostawcę ciepła czynnika grzewczego o wymaganych normatywnym parametrach. Temperatura mierzona w pomieszczeniu zamkniętym o odpowiednim stanie stolarki okiennej zapewniającej szczelność okien i przy maksymalnie otwartym zaworze winna wynosić nie mniej niż 20° C.
2. W przypadku niedogrzewania lokalu użytkownik może zgłosić ten fakt do Działu Technicznego Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w następnym dniu roboczym oraz dokonania pomiaru temperatury na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1m od podłogi.
3. Dział Techniczny po ustaleniu przyczyny niedogrzenia zgłasza reklamację do dostawcy ciepła, który winien ją rozpatrzyć i udzielić upustu zgodnie z Umową sprzedaży ciepła.
4. W przypadku gdy wina leży po stronie Spółdzielni użytkownikowi przysługuje upust w opłatach za brak dostawy energii cieplnej lub dostawy o niewłaściwych parametrach w wysokości:
  - obniżenie o 50% rzeczywistych kosztów ogrzewania za każdą dobę niedogrzenia w danym miesiącu jeżeli temperatura pomieszczeń wynosi 15° C lub mniej,
  - obniżenie o 20% rzeczywistych kosztów ogrzewania za każdą dobę niedogrzenia w danym miesiącu jeżeli temperatura pomieszczeń jest niższa od 18° C ale wyższa niż 15°
  - 100 % upustu rzeczywistych kosztów ogrzewania za każdą dobę w danym miesiącu jeśli ciepło nie jest dostarczane do pomieszczeń.

## § 11

1. Temperatura podgrzanej wody w punkcie czerpalnym powinna wynosić 45° C.
2. Jeżeli temperatura ciepłej wody jest niższa niż 45° C to użytkownik lokalu może zgłosić to do Działu Technicznego, który ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w następnym dniu roboczym oraz dokonania pomiaru temperatury wody.
3. Dział Techniczny po ustaleniu przyczyny zaniżenia temperatury wody zgłasza reklamację do dostawcy ciepła, który winien ją rozpatrzyć i udzielić upustu zgodnie z Umową sprzedaży ciepła.
4. W przypadku gdy wina leży po stronie Spółdzielni użytkownikowi przysługuje upust w opłatach za brak dostawy ciepłej wody lub dostawy o niewłaściwych parametrach w wysokości:
  - obniżenie o 50% rzeczywistych kosztów podgrzania wody za każdą dobę w danym miesiącu w którym stwierdzono, że temperatura wody była niższa od 35° C
  - obniżenie o 20% rzeczywistych kosztów podgrzania wody za każdą dobę w danym miesiącu w którym stwierdzono, że temperatura wody była niższa od 45° C ale wyższa od 35° C
  - 100 % upustu rzeczywistych kosztów podgrzania wody za każdy dzień w danym miesiącu w którym stwierdzono, że woda nie jest podgrzewana.

## § 12

1. Podstawą naliczenia bonifikaty jest protokół sporządzony przez służby techniczne Spółdzielni na pisemny lub ustny wniosek użytkownika lokalu.
2. Bonifikata nie przysługuje w przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację grzewczą lub ciepłej wody.
3. Wpływy i koszty z tytułu upustów wymienionych w § 10 i § 11 powiększają lub pomniejszają odpowiednio przychody i koszty zakupu energii cieplnej.

## V

**Postanowienia końcowe**

## § 13

1. Użytkownik lokalu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni:
  - przeprowadzać wymiany lub zamiany grzejników c.o.
  - wymieniać termostatów,
  - przebudowywać instalację c.o. lub ccw w lokalu.
2. W przypadku konieczności spuszczenia wody z instalacji c.o. na wniosek zainteresowanego użytkownika, zobowiązany jest on wpłacić na konto Spółdzielni odpowiednią opłatę za uzupełnienie wody zgodnie z aktualnym cennikiem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

## § 14

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22.02.2012 roku Nr 66/VI z mocą obowiązującą od dnia 1.03.2012 r. Traci ważność poprzedni Regulamin uchwalony przez RN w dniu 6.12.2006 r oraz Aneks do powyższego regulaminu zatwierdzony w dniu 12.05.2009 r.

**Aneks nr 1**  
do Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej  
na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody z dnia 22.02.2012 r.

§6 ust. 2 przyjmuje brzmienie:

Opłata stała naliczana jest w miesięcznych zaliczkowych ratach w zależności od m<sup>2</sup> powierzchni zajmowanego lokalu i odzwierciedla poniesione na danym budynku koszty stałe wymienione w §5 ust. 4. Rozliczenie zaliczkowej opłaty stałej następuje 2-krotnie w roku przy rozliczaniu zaliczkowej opłaty zmiennej.

Niniejszy aneks wchodzi w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/VII z dnia 20.11. 2013 r. z mocą obowiązującą od dnia 1.01. 2013 r.