

# **Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”**

uchwała Rady Nadzorczej nr 1/02 z dnia 16 stycznia 2002 r  
(jednolity tekst uwzględniający zmiany dokonane uchwałami Rady Nadzorczej nr 4a/02 z dnia 23 lutego 2002 r., nr 1/03 z dnia 15 stycznia 2003 r. nr 32/03 z dnia 11 czerwca 2003 r. nr 42/03 z 30 sierpnia 2003 r., nr 72/03 z dnia 15 grudnia 2003 r. oraz uchwałą nr 3/04 z dnia 15 stycznia 2004 roku)

## **I. Postanowienia ogólne**

1. Opłaty za energię ciepłą stosowane są dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy energii ciepłej są naliczane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości.
4. Koszty dostawy energii ciepłej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników rozliczane są bezwynikowo.

### **Wyjaśnienie wyrażeń użytych w regulaminie.**

- a) za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garaż.
- b) za powierzchnię użytkową lokalu użytkowego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak piwnice, korytarze.
- c) za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali.
- d) koszty dostawy ciepła – są to koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
- e) przez nieruchomość rozumie się budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.
- f) jednostka zużycia – jednostka wskazana przez podzielnik kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik skali grzejnika i współczynnik redukcyjny niekorzystnego położenia lokalu.

## **II. Rozliczanie kosztów energii ciepłej na podgrzanie wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych**

1. Ustala się okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody w cyklu kwartalnym: styczeń-marzec, kwiecień-czerwiec, lipiec-wrzesień, październik-grudzień, natomiast koszty dostawy energii ciepłej rozliczane są na koniec roku kalendarzowego.
2. Koszt dostawy ciepła do podgrzania wody wodociągowej dla danej nieruchomości jest sumą:
  - a. kosztów wynikających z mocy zamówionej dla celów podgrzania wody użytkowej,
  - b. kosztu zmiennego - iloczynu obowiązującej ceny oraz ilości energii ciepłej będącej różnicą pomiędzy zużyciem mierzonym przez ciepłomierz ogólny, a zużyciem mierzonym przez ciepłomierz centralnego ogrzewania,
3. Ilość ciepłej wody (w m<sup>3</sup>), pobranej przez daną nieruchomość, określa się jako sumę zużycia wody mierzonej przez indywidualne wodomierze w lokalach, a w przypadku uszkodzenia licznika indywidualnego uwzględnia się zużycie z poprzedniego kwartału.
4. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody oblicza się jako iloraz kosztu wymienionego w pkt. 2 i ilości wody wymienionej w pkt. 3.
5. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkami pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach, różnica ta zostanie rozliczona proporcjonalnie do ilości ciepłej wody pobranej przez poszczególne lokale.
6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.w.u. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
7. Zaliczkowy koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> c.w.u. obliczany jest z uwzględnieniem aktualnych

cen dostawy energii cieplnej i prognozowanego zużycia energii cieplnej oraz z uwzględnieniem rezerwy nie przekraczającej 15 %. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Opłaty zaliczkowe ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdej nieruchomości.

8. Spółdzielnia powinna powiadomić każdego członka o wszelkich zmianach opłat z 14 – dniowym wyprzedzeniem. Każda zmiana musi zawierać uzasadnienie.

### **III. Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie opomiarowania c.o.**

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
2. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
3. Rozliczeniem są również objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.)
4. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy od 1 marca do ostatniego dnia lutego roku następnego.
- 4.1 Dla budynków lub lokali przyjmowanych do eksploatacji po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego, okres rozliczeniowy obejmuje odpowiednio okres od dnia przyjęcia do eksploatacji do ostatniego dnia lutego.
5. Rozliczenie ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania ustala się w oparciu o system indywidualnych rozliczeń, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych. Rozliczenia mogą być dokonywane na zlecenie Spółdzielni przez specjalistyczne firmy rozliczające w oparciu o obowiązujące normy i zasady.
6. Dla mieszkań niekorzystnie położonych pod względem cieplnym w stosunku do innych mieszkań w danej nieruchomości stosuje się współczynniki redukcyjne obliczone na podstawie projektowanych strat ciepła poszczególnych pomieszczeń (współczynnik dotyczy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów). Współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania (LAF) zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” wyszczególnione są w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
- 6.1 Dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik redukcyjny w wysokości 1.
7. Koszt dostawy ciepła dla potrzeb c.o. w danej nieruchomości jest sumą:
  - a. kosztów wynikających z maksymalnej mocy zamówionej,
  - b. kosztu zmiennego – iloczynu obowiązującej ceny oraz ilość energii cieplnej mierzonej przez ciepłomierz centralnego ogrzewania.
8. **Koszt dostawy ciepła dla potrzeb c.o. w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów** rozdziela się na:
  - a. koszt stały c.o. – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
  - b. koszt zużycia c.o. – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do obliczonych dla danego lokalu jednostek zużycia.
- 8.1
  - a. koszt stały przyjmuje się w wysokości 40% kosztu dostawy ciepła dla potrzeb c.o.,
  - b. koszt zużycia przyjmuje się w wysokości 60% kosztu dostawy ciepła dla potrzeb c.o.

- 9. Koszt dostawy ciepła dla potrzeb c.o w lokalach opomiarowanych ciepłomierzami** dzieli się na :
- a. koszt zużycia będący iloczynem ilości zużytego ciepła wg wskazań ciepłomierzy w lokalach i obowiązującej ceny wg taryfy SPEC,
  - b. koszt stały – pozostałe koszty dostawy ciepła rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 10.** Do kosztów ciepła dolicza się koszt rozliczeniowy – proporcjonalny do ilości urządzeń pomiarowych w danym lokalu.
- 11. Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania**
- 11.1** Zaliczkowy koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu obliczany jest z uwzględnieniem planowanych na dany rok kosztów dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania wyliczonych na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lat rozliczeniowych oraz obowiązujących cen energii cieplnej przy uwzględnieniu rezerwy nie przekraczającej 15 %.
- 11.2** Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni w rozdzieleniu na opłatę stałą i zużycia indywidualnie dla każdej nieruchomości. Zaliczki mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
- 11.3** Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczki przez 12 miesięcy. O wszelkich zmianach opłat Spółdzielnia powinna powiadomić każdego członka z wyprzedzeniem 14- dniowym. Każda zmiana musi zawierać uzasadnienie.
- 12. Rozliczenia szacunkowe**
- Rozliczeń szacunkowych dokonuje się m. in. w oparciu o maksymalne jednostkowe zużycie, tj. najwyższą wartość jednostek zużycia przypadającą na jednostkę powierzchni lokalu odczytaną w danej nieruchomości.
- Na jego podstawie określa się zużycie maksymalne, jako iloczyn maksymalnego jednostkowego zużycia i powierzchni szacowanego lokalu.
- Dla lokali mieszkalnych rozpatruje się maksymalne jednostkowe zużycie w lokalach mieszkalnych, zaś dla lokali użytkowych maksymalne jednostkowe zużycie we wszystkich lokalach danej nieruchomości.
- 12.1** Zużycie c.o. u :
- a. odbiorcy nieposiadającego opomiarowania ze swojej winy lub woli,
  - b. odbiorcy, u którego nie został wykonany odczyt,
  - c. odbiorcy, który nie dopuścił do kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego,
  - d. odbiorcy, u którego stwierdzono naruszenie plomb zabezpieczających lub uszkodzenie więcej niż jednego podzielnika.
- ustala się jako zużycie szacunkowe, przyjmując zużycie maksymalne zgodnie z punktem 12.
- 12.2** Zużycie ciepła u odbiorcy, u którego w poprzednim terminie odczytów i wymiany ampułek nie wymieniono ampułki (ampułka wskazuje zużycie z dwóch okresów rozliczeniowych) ustala się w następujący sposób:
- 1) za pierwszy okres rozliczeniowy ustala się zużycie zgodnie z pkt. 12.1,
  - 2) za drugi okres rozliczeniowy zużycie oblicza się wg opomiarowania, przyjmując do obliczeń połowę jednostek wskazanych przez podzielnik.
- 12.3** W przypadku naruszenia plomb lub uszkodzenia podzielnika zamontowanego na jednym grzejniku zużycie ciepła przez ten grzejnik obliczone zostanie na podstawie wskazań pozostałych podzielników w lokalach proporcjonalnie do współczynnika skali grzejników.
- Wystąpienie ww. nieprawidłowości w danym lokalu w dwóch kolejnych latach, spowoduje szacunkowe rozliczenie tego lokalu wg zużycia maksymalnego zgodnie z punktem 12.

- 12.4** W lokalach, w których nie zostało zamontowane lub odczytane opomiarowanie centralnego ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z powodu braku technicznych możliwości montażu lub braku dostępu do grzejnika, ustala się zużycie tych grzejników na podstawie wskazań pozostałych podzielników w lokalu proporcjonalnie do skali grzejników.  
Wystąpienie powyższej sytuacji w kolejnych latach spowoduje szacunkowe rozliczenie tego lokalu wg zużycia maksymalnego zgodnie z punktem 12.
- 12.5** W lokalach użytkowych, w których nie zostało zamontowane opomiarowanie centralnego ogrzewania w lokalu z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu – grzejniki typu favier - lub brak dostępu do grzejnika), ustala się koszty ogrzewania dla tych lokali wg maksymalnego zużycia w danej nieruchomości.
- 12.6** W przypadku niemożności określenia zużycia na więcej niż jednym grzejniku w danym lokalu (z wyłączeniem grzejników, na których systemowo nie odczytuje się zużycia i z wyłączeniem sytuacji określonej w punkcie 12.1.d), zużycie w danym lokalu określone zostanie wg zużycia średniego w danej nieruchomości.
- 12.7** Szacowanie zużycia w przypadku, gdy uszkodzenie podzielnika nastąpi nie z winy użytkownika:
- zużycie, które miał wskazać uszkodzony podzielnik obliczone zostanie na podstawie wskazań pozostałych podzielników w lokalu, proporcjonalnie do współczynnika skali grzejnika,
  - gdy uszkodzeniu ulegnie ciepłomierz lub więcej niż jeden podzielnik, wtedy zużycie w danym lokalu określa się na podstawie średniego zużycia w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
  - jeżeli przerwa między powstaniem uszkodzenia a montażem nowego podzielnika nie przekroczy 14 dni oraz możliwe jest odczytanie wskazania uszkodzonego podzielnika oraz daty uszkodzenia, wtedy zużycie obliczone zostanie na podstawie sumy wskazań podzielników zamontowanych na danym grzejniku.
- 12.8** Powyższe zasady rozliczenia przedstawione w podpunktach 12-12.7 stosuje się odpowiednio do lokali wyposażonych w ciepłomierze.
- 13** Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia odczytów w całej nieruchomości. Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie ma zamontowanego opomiarowania, a nieruchomość jest wyposażona w te urządzenia.
- 13.1** Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
- w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie.
  - nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia za zgodą użytkownika mogą być zaliczane na poczet przyszłych należności lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
- 14 Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.**
- 14.1** W przypadku, gdy użytkownik bez zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą jego lokal zostanie rozliczony wg zużycia maksymalnego zgodnie z punktem 12.
- 14.2** W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do

dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca w formie pisemnego oświadczenia przy przejmowaniu lokalu.

- 14.3** W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zamiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne odczyty i ewentualnie przeniesienie opomiarowania przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje użytkownik tego lokalu.
- 14.4** W lokalach, w których zostały zdjęte grzejniki, nalicza się tylko koszt stały.
- 14.5** W lokalach znajdujących się w piwnicach budynków dopuszcza się możliwość naliczania opłat za c.o. w wysokości kosztów stałych. Opłata ta zawarta jest w cenie najmu ww. lokalu..
- 14.6** Uszkodzenie zaworu termostaticznego nie powoduje zmiany sposobu rozliczania lokalu.
- 14.7** W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd – na pisemny wniosek członka Spółdzielni – może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w nin. Regulaminie. Decyzja Zarządu w takiej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.

## **15 Odwołania**

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 8 tygodni. W przypadku uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

## **16 Montaż i odczyty opomiarowania centralnego ogrzewania.**

- 16.1** Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- a) udostępniania lokalu w celu:
    - zamontowania opomiarowania centralnego ogrzewania,
    - dokonywania odczytów, wymiany ampułek i plombowania podzielników,
    - dokonywania odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych,
    - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
    - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego;
  - b) powiadomienia administracji osiedla o uszkodzeniu opomiarowania lub zaworu termostaticznego.
- 16.2** Montaż uzupełniający opomiarowania przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu najpóźniej do rozpoczęcia jesiennego ogrzewania zasobów Spółdzielni. Koszt ciepła za nieopomiarowany okres w danym sezonie rozliczeniowym zostanie obliczony szacunkowo wg procedur firmy rozliczającej i doliczony do rozliczenia wykonanego na podstawie wskazań podzielników. Koszt opomiarowania uzupełniającego i jego montażu pokrywa użytkownik.
- 16.3** Czynności związanych z obsługą systemu indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, a w szczególności:
- a) sprawdzenia prawidłowości zamontowania opomiarowania i stanu plomb,
  - b) odczytania wskazań opomiarowania,
  - c) wymiany ampułek na nowe,
  - d) ponownego zaplombowania opomiarowania,
  - e) sporządzenia protokołu odczytu i, po podpisaniu przez użytkownika lub inną osobę

- obecną przy odczycie, pozostawienia kopii użytkownikowi,
- f) kontroli typu, wymiarów grzejnika i jego zgodności z inwentaryzacją dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni na podstawie umowy. Przedstawiciele Ci mogą udzielać informacji jedynie w zakresie wykonywanych przez siebie czynności.
- 16.4** Każdorazowo użytkownik lub inna osoba obecna przy odczycie potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz pozostawienie nieuszkodzonego i zaplombowanego opomiarowania.  
Odmowa potwierdzenia odczytu podpisem powoduje konieczność złożenia przez użytkownika pisemnego odwołania do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty odczytu. Brak ww. odwołania spowoduje uznanie odczytu za ważny.
- 16.5** Użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić odczytującemu swobodny dostęp do opomiarowania np. poprzez usunięcie obudowy grzejników lub mebli zastawiających ww. urządzenia.
- 16.6** O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat wywieszony w danej nieruchomości.
- 16.7** Po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, nie później jednak niż do czasu sporządzenia rozliczenia za dany okres rozliczeniowy. Za odczyt w trzecim terminie użytkownik opłaca koszt odczytu ustalony w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
- 16.8** Rozliczenie dokonywane będzie na podstawie wskazań opomiarowania zamontowanego wyłącznie przez Spółdzielnię.

#### **IV Postanowienia końcowe**

- 1 W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednio przepisy statutu oraz inne obowiązujące w Spółdzielni, a także przepisy prawa z ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2 Niniejszy tekst regulaminu uwzględnia uchwały Rady Nadzorczej nr 5/01 z dnia 17 stycznia 2001 r., nr 1/02 z dnia 16 stycznia 2002 r., i zmiany dokonane uchwałami nr 4a/02 z dnia 23 lutego 2002 r., nr 1/03 z dnia 15 stycznia 2003 r., nr 32/03 z dnia 11 czerwca 2003 r., nr 42/03 z dnia 30 sierpnia 2003 r., nr 72/03 z dnia 15 grudnia 2003 r. oraz uchwałą nr 3/04 z dnia 15 stycznia 2004 roku.