

## **TEKST JEDNOLITY**

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE.**

## **1. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów i opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w zasobach Spółdzielni.

#### **Podstawa prawna**

##### **Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:**

Ustawa Prawo energetyczne z dn. 10 kwietnia 1997r (Dz.U. Z 2012r poz.1059, z późn.zm.)

Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.);

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: usm/ (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492);

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002r z późn. zm.);

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu Lub.

### **§ 2**

#### ***Ilekróć w regulaminie mówi się o:***

- **Spółdzielni** - dotyczy to Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Opolu Lub.
- **rozliczającym** - oznacza firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale wyposażone w podzielniki ciepła w ramach umowy ze Spółdzielnią,
- **cenach ryczałtowych** - rozumie się przez to cenę za ogrzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub cenę na potrzeby podgrzania wody w zł na m<sup>3</sup>,
- **cenach dostawcy** - rozumie się przez to cenę za moc zamówioną, usługi przesyłowe, ilość dostarczonej energii wyrażonej w GJ,
- **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to osoby posiadające tytuł prawny do lokalu
- **budynek opomiarowany** - budynek, w którym poszczególne lokale wyposażone są w podzielniki ciepła
- **budynek nieopomiarowany** - budynek, w którym rozliczenie ciepła następuje na m<sup>2</sup> p.u.
- **m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej** – przyjmuje się metraż określony w przydziale lub umowie zawartej pomiędzy użytkownikiem lokalu a spółdzielnią

### § 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rocznego rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w. i zaliczek pobranych od użytkowników lokali.
2. Okresy rozliczeniowe będą obejmowały 12 miesięcy począwszy od 01.01 - 31.12 danego roku.
3. Armatura przygrzejnikowa tj. zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów stanowią integralną część instalacji c.o.
4. Indywidualne podzielniki kosztów, liczniki ciepła i wodomierze c.w.u. instalowane są na koszt użytkownika i stanowią jego własność.
5. W danym budynku opomiarowanym mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką wskazania. Wymiana w instalacji istniejących podzielników kosztów na inny rodzaj i typ wymaga zgody 2/3 użytkowników lokali.

### § 4

Koszty dostawy ciepła rozliczane są na lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach ogrzewanych z poszczególnych kotłowni własnych lub obcych.

### § 5

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z :

- a/ opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła
- b/ eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

### § 6

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:

- opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty ustalone z dostawcą ciepła,
- opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych.

Do kosztów jw. dodaje się koszty rozliczeń dokonywanych przez firmę zewnętrzną, w budynkach opomiarowanych.

### § 7

Koszty dostawy ciepła z własnych kotłowni obejmują wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki ( Dz.U.2010.194.1291), a w szczególności do kosztów produkcji ciepła zalicza się:

1. Koszty stałe ponoszone na eksploatację źródeł ciepła ,takie jak:
  - a/ opłaty stałe wynikające z taryf stosowanych przez dostawców gazu i energii określone na podstawie otrzymanych faktur,
  - b/ wynagrodzenia pracowników związane ze stałym nadzorem kotłowni,
  - c/ opłaty za dozór techniczny,
  - d/ koszty przeglądów kotłowni,
  - e/ koszty zarządu i administracji,
  - f/ inne koszty stałe.

2. Koszty zmienne ponoszone na eksploatację kotłowni zależne od ilości wyprodukowanego ciepła takie jak:

- a/ koszty zużytego gazu ,węgla, oleju opałowego i energii elektrycznej wynikające z taryf stosowanych przez dostawców określone na podstawie otrzymanych faktur
- b/ opłaty za korzystanie ze środowiska,
- c/ koszty wody i kanalizacji,
- d/ koszty materiałów i usług serwisowych związanych z bieżącym usuwaniem awarii
- e/ koszty materiałów eksploatacyjnych, robocizny.

## **2. Prawa i obowiązki lokatora**

**I.** Użytkownik lokalu ma obowiązek:

1. zapewnić prawidłową eksploatację instalacji c.o. w swoim lokalu a w szczególności podzielników ciepła,
2. niezwłocznie informować Spółdzielnię i/lub firmę rozliczającą o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników kosztów ciepła, nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
3. umożliwić firmie rozliczającej lub pracownikom Sp-ni dokonanie kontroli instalacji i podzielników kosztów ciepła,
4. umożliwić odczytanie wskazań podzielników kosztów ciepła,
5. umożliwienie łatwego dostępu do podzielników, sprawdzenie wielkości odczytów i ważności protokołu odczytu poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika.
6. przeprowadzać okresową konserwację i naprawę powłok antykorozyjnych instalacji c.o. i grzejników usytuowanych w lokalu,
7. niezwłocznie informować Spółdzielnię o zauważonych usterkach instalacji c.o., lub nieprawidłowościach w odczytach dokonywanych przez firmę rozliczeniową.

**II.** Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika mieszkania w instalację c.o. lub c.w.u, a w szczególności:

- 1) montaż dodatkowych grzejników, dokładanie lub ujmowanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- 2) demontaż grzejników,
- 3) wymiana armatury przygrzejnikowej bez zgody Spółdzielni,
- 4) demontaż lub manipulacja przy podzielnikach kosztów ciepła,
- 5) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.

**III.** Użytkownik lokalu ma prawo:

- 1) w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c.o. zgłosić reklamację do Sp-ni. Reklamacja winna być rozpatrzona w terminie 30 dni od daty jej wpływu.
- 2) zgłaszać na bieżąco wadliwe działanie instalacji c.o. oraz fakt niedogrzenia mieszkania z tego powodu. Reklamacje takie będą rozpatrywane na bieżąco i indywidualnie.

## **3. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

### **§ 8**

W budynkach, do których dostarczana jest energia cieplna przez zewnętrznego dostawcę zainstalowane są urządzenia pomiarowe wskazujące ilość zużytego ciepła. Zużycie to jest rozliczane następująco;

1. W budynkach, w których poszczególne lokale są wyposażone w podzielniki ciepła:

a/ rozliczenia w zakresie zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonuje działająca z ramienia Spółdzielni firma w ramach zawartej umowy.

b/ Rozliczenie to następuje na podstawie odczytów podzielników ciepła i dokonywane jest w okresach rozliczeniowych o których mowa w § 3 ust. 2.

c/ O terminie odczytów podzielników c.o. użytkownik lokalu będzie powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem minimum 5 dni przed planowanym terminem odczytu. Szczegółowy harmonogram odczytów jest ustalony z Administracją Spółdzielni.

W razie dwukrotnej nieobecności Użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania odczytu w innym, uzgodnionym z firmą rozliczeniową terminie, jednak nie później niż w ciągu 14 dni kalendarzowych. O tym terminie Użytkownik będzie powiadomiony za pośrednictwem poczty. Koszty dodatkowego odczytu zostaną doliczone do rozliczenia c.o. użytkownika tego lokalu. W przypadku braku dostępu do lokalu w wyznaczonych terminach, lokal ten będzie rozliczany ze zużycia ciepła na zasadach takich jak lokal nieopomiarowany tj. zgodnie z § 8 pkt 1 g niniejszego regulaminu.

Kosztami odczytu i rozliczenia obciąża się użytkowników lokali w budynkach opomiarowanych.

d/ W lokalach, w których są zainstalowane podzielniki ciepła, rozliczenie następuje wg wskaźnika – 50% koszty stałe, 50% koszty zmienne, z uwzględnieniem wskaźników niekorzystnego położenia mieszkania.

Stosuje się współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania (LAF) na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” wg tabeli:

1	2	3	4	
0,8	0,9	0,9	0,8	Ostatnie piętro
0,9	1,0	1,0	0,9	
0,9	1,0	1,0	0,9	
0,8	0,9	0,9	0,8	parter

W przypadku mieszkań położonych na ostatnim piętrze w budynku, w którym w danej części wzrasta ilość pięter, stosuje się w tej części współczynnik jak w pomieszczeniach narożnych.

e/ W przypadku uszkodzenia podzielnika ciepła, użytkownik lokalu ma obowiązek natychmiastowego zgłoszenia tego faktu do administracji spółdzielni. Rozliczający dokona protokolarnej wymiany uszkodzonego urządzenia na nowe.

f/ W przypadku uszkodzenia podzielnika w sposób uniemożliwiający określenie rzeczywistego zużycia ciepła, jeżeli użytkownik lokalu nie zgłosi tego faktu do administracji spółdzielni, ilość ciepła będzie rozliczona w części dotyczącej tego podzielnika jak w punkcie g.

g/ Dopuszcza się możliwość zamiennego naliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych w tych budynkach proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej zgodnie z art. 45a pkt.12 ustawy Prawo Energetyczne. Spółdzielnia wyrazi zgodę na korzystanie z tej opcji tylko tym użytkownikom, którzy nie zalegają z opłatami.

Stawkę za ogrzanie 1 m<sup>2</sup> ustala się w wysokości 150 % stawki obowiązującej dla lokali rozliczanych z m<sup>2</sup> p.u.

h/ Na wniosek lokatora możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielnika. Jednakże w sytuacji stwierdzenia prawidłowego jego działania, usługa traktowana będzie jako odczyt dodatkowy i jej koszt poniesie użytkownik lokalu.

2. W budynkach nieopomiarowanych rozliczenie następuje według wskazań ciepłomierzy zlokalizowanych w danym budynku proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku.

3. Zmiana systemu rozliczeń w danym budynku (przejście z systemu podzielnikowego jak w

pkt 1 na ryczałtowo jak pkt 2 lub odwrotnie) może nastąpić na wniosek wyrażony na piśmie większości 2/3 użytkowników lokali w tym budynku i złożony na co najmniej 6 miesięcy przed zakończeniem okresu rozliczeniowego. W przypadku nie dotrzymania w/w terminów użytkownicy poniosą konsekwencje finansowe określone w umowie z firmą rozliczającą.

4. Zmiana systemu rozliczeń nie może być dokonana w czasie trwania okresu rozliczeniowego.

5. Nie jest możliwe stosowanie równocześnie w jednym budynku różnych systemów rozliczania ciepła (to jest jak w budynku opomiarowanym i nieopomiarowanym).

## § 9

W budynkach ogrzewanych przez kotłownię własną zużycie ciepła rozliczane jest następująco:

1. Koszty kotłowni rozlicza się na każdy budynek proporcjonalnie do ilości zużytego ciepła wyrażonego w GJ /wartość zmierzona w węzłach ciepłowniczych w tym budynku/ a następnie na m<sup>2</sup> p.u. lokali,
2. Jeżeli w danym budynku znajdują się lokale o różnym charakterze (mieszkalne i użytkowe) to całkowity koszt ogrzewania może zostać podzielony na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych. Rozliczenie następuje wtedy na podstawie wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnych części mieszkalnej i części użytkowej oddzielnie. Jeżeli wydzielenie instalacji ogrzewania lokali użytkowych jest technicznie niemożliwe rozliczenia dokonuje się w oparciu o wyliczenie teoretycznego zużycia ciepła.

## § 11

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne jego objęcie nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego skutki finansowe rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie przechodzą na nabywcę, chyba że w wyniku zgodnego oświadczenia złożonego na piśmie w obecności pracownika spółdzielni, strony postanowią inaczej.

## 5. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie

## § 12

- 5.1. Opłaty za centralne ogrzewanie ustalane są w formie zaliczki na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - a/ kosztów dostawy lub produkcji ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym,
  - b/ aktualnych cen stosowanych przez dostawcę ciepła lub dostawców surowców, materiałów i usług niezbędnych do jego wytworzenia,
  - c/ ilości ciepła zużytego w ostatnim okresie rozliczeniowym i prognozowanego zużycia w aktualnym okresie rozliczeniowym oraz wysokości innych kosztów zmiennych,
  - d/ wysokości aktualnych i prognozowanych kosztów stałych,
  - e/ terminu wprowadzenia zmian stawek.
- 5.2. Opłaty za ogrzewanie lokali o których mowa w § 8 pkt 1g ustalane są jako ryczałt i nie podlegają rozliczeniu.
- 5.3. Wysokość zaliczek w danym okresie rozliczeniowym zatwierdza Rada Nadzorcza podejmując

stosowną uchwałę.

- 5.4. Opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych przez 12 miesięcy w roku.
- 5.5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana cen powodująca wzrost kosztów dostawy ciepła, dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
- 5.6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu płatne są w terminie określonym w statucie. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
- 5.7. O zmianie stawek opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie w terminach określonych w § 138 Statutu.

## **6. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.**

### **§ 13**

- 6.1. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej za ten okres. Rozliczenia dokonuje się dla każdego lokalu odrębnie, a jego wynik jest użytkownikowi lokalu dostarczany w formie pisemnej, z wyjątkiem użytkowników lokali, o których mowa w § 8 pkt.1.g, którzy z faktycznego zużycia ciepła nie są rozliczani.
- 6.2. Jeżeli faktyczne koszty zużycia ciepła w danym lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie, Spółdzielnia potrąca Użytkownikowi lokalu z nadpłaty swoje roszczenia, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
- 6.3. Jeżeli faktyczny koszt zużycia ciepła jest wyższy od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych dla danego lokalu, jego użytkownik jest obowiązany wpłacić różnicę w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2017r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*Krystyna Ryczek*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*Adam Piłat*