

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK” Kędzierzyn - Koźle**

#### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa Prawo spółdzielcze
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa o własności lokali
4. Ustawa Prawo energetyczne
5. Ustawa Prawo budowlane
6. Ustawa o rachunkowości
7. Statut Spółdzielni

#### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu to należy przez to rozumieć:
  - członka spółdzielni posiadającego prawo do lokalu
  - właściciela będącego członkiem spółdzielni
  - właściciela
  - najemcę
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. , a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się również jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na rowery, wózki dziecięce itp., o ile nie są to powierzchnie zabudowane na zasadach określonych w Regulaminie postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe.  
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania, oraz nie jest ogrzewana ciepłem z przyległych pomieszczeń.

3. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni polega na:
  - a) rozliczeniu między Dostawcą energii cieplnej a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującą umową
  - b) rozliczeniu między Spółdzielnią a użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zasadami określonymi poniżej.
4. Koszty ciepła to wydatki na zakup energii cieplnej od dostawcy ciepła. Koszty te ewidencjonowane są w oparciu o faktury wystawiane przez dostawcę ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Ewidencja prowadzona jest z wyodrębnieniem podziału na opłaty stałe i opłaty zmienne zależne od cen jednostkowych zawartych w „Taryfie dla ciepła” Dostawcy energii cieplnej oraz wielkości składników tych opłat.
5. Okres rozliczeniowy trwa 12 m-cy. Dla każdej Administracji, w przedziale:

AO-1 od 01.VII do 30.VI.  
AO-2 od 01.I. do 31.XII.  
AO-3 od 01.VII. do 30.VI.  
AO-4 od 01.I. do 31.XII.  
AO-5 od 01.VII. do 30.VI.

6. Koszty ogrzewania dla budynków z podzielnikami kosztów to suma wszystkich opłat stałych i zmiennych wykazanych w fakturach dostawcy ciepła pomniejszonych przez dostawcę o udzielone upusty i bonifikaty.
7. Zużycie energii cieplnej to faktyczna ilość energii cieplnej wyrażona w GJ ustalona wg wskazań liczników ciepła zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach.
8. Koszty ogrzewania w budynkach niemieszkalnych bez podzielników kosztów rozliczane są wg faktycznych kosztów wykazanych w fakturach Dostawcy ciepła w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.
9. Koszty ciepła w budynkach mieszkalnych mogą być rozliczane metodą wg powierzchni jeżeli zgodę na to wyrazi powyżej 50 % użytkowników lokali podłączonych do danego węzła cieplnego. Wniosek o zmianę sposobu rozliczenia nieruchomości podpisany przez co najmniej 20 % użytkowników lokali zgłasza się nie częściej niż raz w okresie rozliczeniowym do Administracji Osiedla w formie pisemnej w terminie nie później niż 6 m-cy przed nowym okresem rozliczeniowym. Zarząd Spółdzielni przeprowadzi w tej sprawie ankietę w formie pisemnej w terminie 2 m-cy od daty wpłynięcia wniosku. Poszczególne lokale w głosowaniu (ankiecie) o której mowa wyżej reprezentować może tylko jeden użytkownik lokalu. O wyniku ankiety Zarząd Spółdzielni informuje użytkowników lokali poprzez ogłoszenie wywieszone w klatkach schodowych oraz na tablicy ogłoszeń w Administracji Osiedla.
10. Użytkownicy lokali, nieruchomości rozliczonych metodą wg powierzchni mogą żądać rozliczania kosztów ciepła wg podzielników kosztów, na zasadach

podanych w rozdziale II ust. 9, pod warunkiem pokrycia kosztów związanych z ponownym wprowadzeniem nowego sposobu rozliczania kosztów c.o.

11. Dostawa ciepła dla lokali podłączonych do danego węzła cieplnego rozliczanych metodą wg powierzchni następuje zgodnie z zamówionym zapotrzebowaniem mocy obowiązującym przed zmianą sposobu rozliczenia lokali. Za ewentualne niedogrzewanie lokali spowodowane brakiem mocy Spółdzielnia nie będzie ponosiła odpowiedzialności.
12. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza  $0,4 \text{ GJ/m}^3$  to Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyny nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła w nim lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

### **III. USTALENIA OPŁAT ZA DOSTAWĘ ENERGII CIEPLNEJ.**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło.
2. Opłaty zaliczkowe winny być wnoszone przez 12 miesięcy każdego okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za używanie lokali.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste i szacowane koszty energii cieplnej.
4. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego np. ze względu na wzrost kosztów zakupu energii cieplnej.

### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA LOKALI WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW.**

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla każdego Osiedla i poszczególnych nieruchomości w tym Osiedlu. Podziału na nieruchomości dokonuje Zarząd Spółdzielni w zależności od miejsca usytuowania liczników ciepła oraz możliwości technicznych wyodrębnienia instalacji będącej przedmiotem opomiarowania.
2. Podział kosztów ciepła w poszczególnych nieruchomościach jest następujący:
  - a) opłata stała ustalona jest wg faktycznych kwot kosztów z faktur dostawcy ciepła i rozliczana w stosunku do  $\text{m}^2$  powierzchni ogrzewanej lokali i jest :
    - indywidualna dla każdej nieruchomości (dot. Osiedla „XXV- lecia”, „Leśne”, „Piastów” i „Jedność”)
    - jednakowa dla wszystkich nieruchomości danego osiedla ( iloraz całkowitej opłaty stałej dla danego osiedla i jego całkowitej powierzchni ogrzewanej) a dotyczy Osiedla „Powstańców Śląskich”

- b) opłata zmienna ustalona jest wg faktycznej kwoty kosztów z faktury dostawcy ciepła odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- b1. - opłata ta w nieruchomościach rozliczana jest następująco:
- 25 % kosztów w stosunku do m<sup>2</sup> lokali w nieruchomości (koszty wspólne)
  - 75 % kosztów wg wskazań podzielników kosztów w nieruchomości (koszty zużycia)
- b2. - opłata ta dla pawilonów handlowo-usługowych wolnostojących rozliczana jest następująco:
- 20% kosztów w stosunku do m<sup>2</sup> lokali w nieruchomości (koszty wspólne)
  - 80% kosztów wg wskazań podzielników w nieruchomości (koszty zużycia)
3. Podział kosztów ciepła wg zasad określonych w ust. 2 nie obejmuje lokali rozliczanych metodą wg powierzchni.
4. Indywidualne rozliczanie zużycia energii cieplnej odbywa się w oparciu o koszty określone wg ust. 2.
5. W rozliczeniu indywidualnym w oddzielnej pozycji uwzględnione są koszty usług serwisowych standardowych takich jak: opłata za rozliczenie, za szacowanie, ryczałtowa dla mieszkań nie odczytanych i nie opomiarowanych, za usługę z tytułu trzeciego terminu odczytu. Koszty usług serwisowych standardowych ustalane są wg cennika wynegocjowanego przez Zarząd Spółdzielni z firmą odpowiedzialną za indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania. W rozliczeniu indywidualnym uwzględnione są współczynniki korygujące z tytułu położenia mieszkania w nieruchomości. W rozliczeniu indywidualnym mogą być uwzględnione współczynniki określające parametry techniczne grzejników o ile takie występują w systemie firmy rozliczającej.
6. Wielkość współczynników określających parametry techniczne grzejników ustalana jest przez system rozliczeniowy.
7. Wielkość współczynników korygujących z tytułu położenia mieszkania w nieruchomości ustala Zarząd, przyjmując jako podstawę rozkład zapotrzebowania ciepła w poszczególnych mieszkaniach nieruchomości określony w projekcie instalacji centralnego ogrzewania. Współczynniki te mogą ulec zmianie po wykonaniu audytu energetycznego.
8. W przypadku, gdy ilość jednostek obliczeniowych dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z w/w wartością.
9. Powstała po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej różnica, jest regulowana następująco:
- a) nie dopłatę użytkownik lokalu wnosi najpóźniej przy terminowym uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia

- b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu, przekazuje na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.

## **V. TECHNICZNE WARUNKI ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA BUDYNKÓW WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW.**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w ustalonym terminie udostępnić lokal a w szczególności grzejniki c.o. celem dokonania manualnego odczytu i czynności serwisowych, którym podlegają podzielniki kosztów. W czasie odczytu podzielników użytkownik lokalu powinien uczestniczyć w czynnościach wykonywanych przez odczytującego (m.in plombowanie , mocowanie podzielnika, prawidłowość danych zawartych w protokóle serwisowym lub w małym przenośnym komputerze). W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości użytkownik lokalu powinien niezwłocznie powiadomić administrację osiedla.
2. Użytkownik lokalu w myśl § 15 pkt. 10 Statutu RSM „CHEMIK”, ma obowiązek zezwolić na wstęp do lokalu przedstawicielom administracji, ilekroć okaże się to niezbędne dla dokonania kontroli stanu technicznego lub odczytu podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku odmowy lub uniemożliwienia wykonania przez administrację powyższych czynności, rozliczenie kosztów za centralne ogrzewanie nastąpi w oparciu o ust. 4.
3. Wszelkie manipulacje przy podzielnikach kosztów są zabronione.
4. W przypadku, gdy:
  - a) nastąpiło uszkodzenie podzielników kosztów, plomb lub ich demontaż przez użytkowników lokalu
  - b) nie udostępniono lokalu (lub grzejnika) do dokonania montażu, odczytu i przełożenia podzielników kosztów oraz do montażu plomb w wymaganym przez administratora terminie
  - c) stwierdzono możliwość ingerencji we wskazania podzielnika kosztów ogrzewania
  - d) nastąpiła wymiana opomiarowanych grzejników bez uzgodnienia ze Spółdzielnią lub nastąpiła wymiana opomiarowanych grzejników za zgodą Spółdzielni z zastrzeżeniem jak niżej:
    - odbioru technicznego w formie pisemnej
    - grzejnik został zgłoszony do odbioru technicznego w formie pisemnej po wyznaczonym terminie
    - grzejnik nie udostępniony do przełożenia podzielników kosztów do dnia 10 września będzie traktowany jako nie opomiarowany z winy użytkownika lokalu
  - e) nastąpił montaż grzejników na które Spółdzielnia nie wyraziła zgody

to dla w/w przypadków Spółdzielnia naliczy użytkownikowi lokalu do zapłaty odszkodowanie wg. oszacowanych kosztów zużycia ustalonych na podstawie

średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości powiększonych o 200%.

5. Jeżeli w/w przypadki dotyczą pojedynczego grzejnika to naliczenie kosztów zużycia nastąpi wg. ust. 4.
6. W przypadku zdemontowania samowolnie opomiarowanego podzielnikiem grzejnika, będzie on uwzględniony w rozliczeniu jako istniejący.  
Wartość szacowana w okresie rozliczeniowym, w którym nastąpił demontaż grzejnika, ustalana będzie wg ust. 4 i 5, natomiast w następnych okresach rozliczeniowych wg ust. 8.
7. W trakcie corocznych odczytów nie dokonuje się odczytów podzielników kosztów, przy których stwierdzono manipulacje (również te nieumyślne) jak również zainstalowanych przy samowolnie zdemontowanych grzejnikach c.o przez użytkownika lokalu. Demontaż grzejników w innym terminie niż wyznaczony traktowany będzie jako samowolny.
8. Naprawa lub wymiana uszkodzonego, z winy użytkowników, zaworu termostatycznego lub podzielnika kosztów ogrzewania odbywa się na ich koszt i na ich pisemne zlecenie. W przypadku wady fabrycznej podzielnika kosztów (braku możliwości odczytu) jednostki zużycia do momentu wymiany podzielnika kosztów określone są wg szacowania z uwzględnieniem faktycznie zużytych jednostek od momentu wymiany podzielnika do końca okresu rozliczeniowego (dotyczy zdarzenia które zostało zgłoszone przez użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego). W przypadku stwierdzenia wady podzielnika i braku możliwości odczytu, podczas dokonywania corocznych odczytów określenie jednostek zużycia dla tego lokalu nastąpi wg. średniej wartości z danej nieruchomości.  
W/w zasady stosuje się również do podzielników, których miejsce montażu uległo widocznej zmianie.
9. W trakcie okresu rozliczeniowego (poza terminem corocznych odczytów) serwis podzielników kosztów dokonywany jest tylko i wyłącznie w następujących okolicznościach:
  - a) Gdy istnieje konieczność dokonania między odczytu w związku z przekazaniem lokalu do Spółdzielni,
  - b) W przypadku uszkodzenia podzielnika
  - c) W przypadku awarii grzejnika wyposażonego w podzielnik
  - d) W przypadku wymiany grzejnika przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni
  - e) W przypadku uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika lokalu.
  - f) W przypadku gdy istnieje konieczność opomiarowania grzejnika łazienkowego (lub grzejnika nie podlegającego opomiarowaniu w innych pomieszczeniach) w związku z zamontowaniem przez użytkownika lokalu grzejnika o większej wydajności niż podano temu użytkownikowi w warunkach technicznych.
10. Nie dokonuje się między odczytów podzielników kosztów w przypadku:
  - kupna - sprzedaży mieszkań,

- zamiany mieszkań

W w/w przypadkach rozliczenie kosztów c.o. będzie wystawione na osobę, która na koniec okresu rozliczeniowego tj. na dzień 30. VI (AO-1, 3, 5) i 31.12.(AO-2, 4) jest użytkownikiem lokalu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zdający i przyjmujący lokal w zakresie kosztów centralnego ogrzewania rozliczają się między sobą.

11. Coroczne odczyty podzielników odbywają się w terminach:
  - 01.VII do 31.VII dla okresu rozliczeniowego 01.VII do 30.VI
  - 02.I do 31.I dla okresu rozliczeniowego 01.I do 31. XII
12. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń za dany okres rozliczeniowy, mogą być składane w Administracji Osiedla w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

## **VI. TECHNICZNE WARUNKI ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA LOKALI ROZLICZANYCH METODĄ WG. POWIERZCHNI**

1. Koszty ciepła rozliczane są wg faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym jako suma opłat stałych i zmiennych z uwzględnieniem udzielonych przez dostawcę ciepła upustów i bonifikat.
2. Rozliczenie kosztów ciepła następuje w terminie 60 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie dokonywane jest w sposób następujący:
  - od kosztów ciepła odejmuje się sumę zaliczek wniesionych przez mieszkańców w całym okresie rozliczeniowym a powstałą różnicę dzieli się przez powierzchnię ogrzewalną lokali podłączonych do danego węzła cieplnego a następnie mnoży przez powierzchnię poszczególnych lokali. Różnica ta regulowana jest wg ust. 9 rodz. IV
4. W przypadku gdy nastąpiły samowolne zmiany w instalacji c.o w odniesieniu do projektu technicznego w danym lokalu to koszty ogrzewania dla niego zostaną powiększone o 200%. Dodatkowa kwota ryczałtu zostanie odjęta od kosztów ogrzewania dla lokali podłączonych do danego węzła cieplnego.

## **VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.**

1. W ramach pobieranych zaliczek za ciepło Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić normatywne parametry ogrzewania, zgodnie z zamówioną mocą, w nieruchomościach przez cały sezon grzewczy.
2. Upusty i bonifikaty z tytułu braku dostawy ciepła do nieruchomości stosowane są w oparciu o zawartą umowę z dostawcą ciepła.

## **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

1. Koszty usług serwisowych dodatkowych nie są wliczane w koszty ogrzewania. Rozliczane są one tylko i wyłącznie na pisemne zlecenie użytkownika lokalu. Koszty usług serwisowych dodatkowych naliczane są użytkownikowi lokalu wg refaktur sporządzanych na podstawie faktur firmy realizującej tą usługę. Usługi serwisowe dodatkowe są to każde usługi nie będące standardowym wymienionymi w rozdz. IV ust. 5.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do takiego użytkowania mieszkania w zakresie funkcjonowania wentylacji i ogrzewania aby nie doprowadzić do niszczenia substancji mieszkaniowej własnej i sąsiadów lub wywołania zagrożeń dla zdrowia lub życia wszystkich osób przebywających w lokalu. Koszt usunięcia ewentualnych szkód obciąża użytkownika lub najemcę lokalu po stwierdzeniu jego winy – na piśmie.
3. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego i zdania go do Spółdzielni w czasie trwania sezonu rozliczeniowego dot. centralnego ogrzewania, Spółdzielnia przysługuje prawo zatrzymania kwoty w wysokości 3 miesięcznej zaliczki na c.o. wpłaconej uprzednio przez użytkownika lokalu. Zatrzymana kwota winna być rozliczona niezwłocznie po dokonaniu najbliższego rozliczenia nieruchomości w zakresie c.o.
4. Wymiana grzejników usytuowanych w lokalach odbywa się na podstawie warunków określonych przez Spółdzielnię.
5. W przypadku:
  - a) Zamontowania przez użytkownika lokalu, wyposażonego w podzielniki kosztów, grzejnika łazienkowego (lub grzejnika nie podlegającego opomiarowaniu w innych pomieszczeniach) o większej wydajności niż podano użytkownikowi lokalu w warunkach technicznych, grzejnik ten zostanie opomiarowany podzielnikiem kosztów i uwzględniony w rozliczeniu indywidualnym
  - b) Samowolnego podłączenia dodatkowego grzejnika do dowolnego punktu instalacji centralnego ogrzewania, naliczenie jednostek obliczeniowych dla tego grzejnika nastąpi na podstawie jego specyfikacji technicznej a rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania nastąpi w oparciu o rozdz. V ust. 4 i 5 niniejszego regulaminu z zastrzeżeniem ust. 6 rozdz. VIII.
6. Spółdzielnia ma prawo, w przypadku wystąpienia okoliczności ust.5 pkt.b, zażądać od użytkownika lokalu demontażu dodatkowego grzejnika.
7. W przypadku zabudowania części wspólnej nieruchomości ( nie dotyczy części wspólnej z suszarnią ), wyposażonej w grzejnik centralnego ogrzewania, przez jednego lub więcej najemców grzejnik zostaje wyposażony w zawór termostatyczny i podzielnik kosztów. Powstałe pomieszczenie, wyposażone w opomiarowany grzejnik, uwzględnia się w systemie rozliczeniowym jako oddzielny lokal w jednej lub kilku częściach, stosownie do liczby najemców. Każdy najemca otrzymuje oddzielny kwit odczytowy, w którym uwzględnione będą faktycznie odczytane jednostki zużycia. Podział tych jednostek na poszczególnych najemców dokonuje firma rozliczeniowa.



8. W celu wyeliminowania prób ingerencji we wskazania elektronicznych podzielników kosztów Spółdzielnia ma prawo te podzielniki wyposażyć w dodatkowe urządzenia zabezpieczające (np. plomby).

Zatwierdzono na posiedzeniu  
Rady Nadzorczej  
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu  
w dniu 30 stycznia 2020r.  
Nr protokołu 1/674/2020r.