

## **Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz., 755 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. Poz. 2273),
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.,
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
8. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi,
10. Umowy zawarte z dostawcami energii elektrycznej.

### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
2. Przedmiotem niniejszego Regulaminu jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany w węzłach ciepłych.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu, w tym lokal użytkowy,
  - b) użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
  - c) okres rozliczeniowy – rozumie się przez to rok kalendarzowy,
  - d) kosztach stałych – rozumie się przez to część poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, na którą składają się:
    - opłata za zamówioną moc cieplną,
    - opłata za nośnik ciepła
    - opłata za usługi przesyłowe
    - opłata abonamentowa

- opłata za czynności związane z ponownym uruchomieniem i przerwaniem dostarczania ciepła
- opłata za eksploatację węzłów cieplnych
- e) kosztach zmiennych – rozumie się przez to część poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, na którą składają się, ustalone na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego opłaty za dostarczone ciepło pomniejszoną lub powiększoną o sumę uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- f) średniomiesięcznym koszcie ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to sumę kosztów zakupu ciepła dla danego budynku, poniesionych w okresie rozliczeniowym podzieloną przez 12 i sumę powierzchni użytkowych znajdujących się w tym budynku lokali,
- g) najwyższym miesięcznym koszcie ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to ustalone w wyniku wstępnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła do danego budynku koszty przypadające na lokal, w którym stwierdzono najwyższe wskazania zamontowanych w nim podzielników podzielone przez 12 i jego powierzchnię użytkową.

## § 2

Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA OPŁAT

## § 3

Koszty zakupu ciepła rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.

## § 4

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale odbywa się przy wykorzystaniu wskazań zainstalowanych w nich urządzeń wskaźnikowych (tzw. podzielników kosztów ogrzewania) i zastosowaniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić swój lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników oraz umożliwić dokonywanie ich kontroli odczytu wskazań.

## § 5

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania danego budynku rozliczane są na poszczególne lokale w następujący sposób:
  - a) koszty stałe - wg faktur dostawców ciepła rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali,
  - b) koszty zmienne – rozliczane są w proporcji (według decyzji Zarządu):
    - 35% (40% lub 45%) tych kosztów rozliczanych jest wg wskazań podzielników kosztów korygowanych współczynnikami wyrównawczymi, z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku,
    - 65% (60% lub 55%) tych kosztów rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali – koszty te uwzględniają ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji cieplnej tj. grzejniki w łazience, piony i gałazki instalacji, grzejniki w pomieszczeniach wspólnych

oraz wymianę ciepła między mieszkaniami. Zabezpiecza to koszt zużycia ciepła do ogrzania lokali koniecznych do utrzymania minimalnej temperatury na poziomie 16°C i jest minimalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła określonych w § 8 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.

2. Do lokali mieszkalnych wykazujących według podzielników kosztów w danym okresie rozliczeniowym koszty powyżej 180% średnich kosztów z danego budynku do rozliczenia przyjmuje się zastępcze wskazania maksymalne. Zastępcze wskazania maksymalne stanowi iloczyn średniej kosztów z danego budynku powiększony o współczynnik 1,8 i powierzchni użytkowej lokalu. Jest to koszt maksymalny określony w § 2 pkt. 1 Rozporządzenia wyniający z technicznej możliwości dostawy ciepła.
3. W przypadku gdy:
  - a) lokal nie został wyposażony w podzielniki z uwagi na niedostępność lokalu w trakcie montażu,
  - b) lokal nie został udostępniony do kontroli działania podzielników,
  - c) w lokalu stwierdzono brak, uszkodzenie lub zniszczenie przynajmniej jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
  - d) w lokalu stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającego do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika),
  - e) stwierdzono brak możliwości odczytu wskazań przynajmniej jednego podzielnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu,
  - f) w lokalu stwierdzono demontaż grzejnika.

Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie od użytkownika lokalu w wysokości będącej iloczynem najwyższego kosztu lokalu w budynku – przed korektą z tytułu zastępczego wskazania maksymalnego i powierzchni użytkowej lokalu (zgodnie z § 2 pkt 7).

4. W budynkach wyposażonych w mieszkaniowe liczniki ciepła koszty ogrzania lokalu rozlicza się następująco:
  - a) koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
  - b) koszty zmienne wynikające ze zużycia wg wskazań mieszkaniowego licznika ciepła pomnożone przez cenę 1 G.J.
  - c) koszty zmienne (ciepło oddawane przez nieopomiarowane części instalacji - różnica między budynkowym licznikiem ciepła, a sumą liczników mieszkaniowych) proporcjonalnie do powierzchni lokali (stosunek powierzchni lokalu do powierzchni ogrzewanej w budynku),
  - d) w rozliczeniu stosuje się współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
5. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej:
  - a) rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło użytkowe do podgrzania wody wodociągowej odbywa się w oparciu o odczyty liczników ciepła (ciepłomierzy) mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzewania wody w węzłach cieplnych z których zasilane są budynki. W przypadku gdy poszczególne budynki posiadają liczniki ciepłej wody są one traktowane jako podzielniki kosztów. W przypadku braku liczników budynkowych podzielnikiem kosztów jest suma zużycia ciepłej wody z liczników lokalowych w poszczególnych budynkach.
  - b) rozliczenie sumy opłaty zmiennej i stałej od dostawcy ciepła dla poszczególnych węzłów cieplnych następuje wg podziału:
    - 50% sumy opłaty zmiennej i stałej dzielona jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
    - 50% sumy opłaty zmiennej i stałej dzielona jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

#### IV. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępniania lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania,
  - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzaniu zdalnego odczytu,
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia, a także od innych czynników wypaczających wynik odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania podzielników.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta urządzenia.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarząd powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana,
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,

- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania – przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej,
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenie stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **V. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O.**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
  - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaplanowanej przez Spółdzielnię zaliczki o której mowa w pkt. 2, jednocześnie winien złożyć pismene zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym przez Spółdzielnię oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## **VI. ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

### **1. Dla budynku:**

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego w budynku,
- b) powierzchnię budynku,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- d) koszt pobranego ciepła,
- e) koszt stały zakupu ciepła,
- f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- h) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- i) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku,
- j) blok informacyjny

## **2. Dla lokalu:**

- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- c) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- d) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- e) saldo rozliczeń, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

## **VII. WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)**

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. i c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal, jeżeli kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

## **VIII. REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu do odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu droga radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **IX. ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

1. Wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
2. Listy użytkowników lokali.
3. Informacji o powierzchni lokali.
4. Informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków.
5. Informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

## **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie będą stosowane przepisy Statutu Spółdzielni i Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi nr 20..... z dnia 28 grudnia 2022 r. - wchodzi w życie z dniem 1.01.2023r. i ma zastosowanie do rozliczenia kosztów od 1.01.2023 do nadal.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy obowiązujący „Regulamin rozliczenia kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14 z dnia 26.10.2020 roku – powyższy Regulamin będzie miał zastosowanie do rozliczenia okresu grzewczego od 1.01.2022r. do 31.12.2022r.

**UCHWAŁA** Nr <sup>40</sup>..... z dnia 28.12.2022 r.  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Saturn”**

**Rada Nadzorcza w składzie :**

- Przewodniczący - Teresa Strojniak
- Członkowie - Magdalena Sporys  
- Włodzimierz Banasik  
- Zofia Macuga

**Uchwała :**

Zmianę Regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi w sprawie rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Członkowie  
Rady Nadzorczej:

1. *Magdalena Sporys*
2. *Banasik*
3. *Macuga Zofia*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej:

*Teresa Strojniak*