

## REGULAMIN

### rozliczeń kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Ząbkowicach Śl. a użytkownikami lokali.

#### § 1.

#### Postanowienia wstępne

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Podstawy prawne:
  - Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 89 poz.625 z 2006 r. wraz z późn. zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. nr 194 poz.1291 z 2010 r. wraz z późn. zmianami),
  - Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243 poz.1623 z 2010 r. wraz z późn. zmianami),
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich
3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych objętych opomiarowaniem instalacji c.o. oraz nieopomiarowanych pomiędzy użytkownikami tych lokali a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ząbkowicach Śl.
4. Decyzję o objęciu budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
  - 5.1 Przez opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania,
  - 5.2 Przez okres rozliczeniowy rozumie się okres kolejnych 12 miesięcy tj. dla zasobów położonych w Ząbkowicach Śl. i Złotym Stoku okres od I do XII danego roku ; dla zasobów położonych w Ziębicach i Bardo okres od IX danego roku do VIII roku następnego.
  - 5.3 Przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy,
  - 5.4 Przez lokale mieszkalne rozumie się:
    - lokale zajmowane na podstawie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu,
    - lokale zajmowane na podstawie prawa odrębnej własności,

- lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu,
  - lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego
- 5.5 Przez lokale użytkowe rozumie się wszystkie lokale najmowane na podstawie umowy nie będące lokalami mieszkalnymi oraz lokale zajmowane na potrzeby Spółdzielni (biura, warsztat itp.)

## § 2.

### **Postanowienia szczegółowe**

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz konserwacji, napraw i wymiany urządzeń lub ich kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez Spółdzielnię; osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
2. Użytkownik lokalu winien za pomocą zaworu termoregulacyjnego oraz poprzez właściwą wentylację pomieszczeń utrzymywać takie warunki mikroklimatyczne, by nie dopuścić do zawilgocenia lub zagrzybienia w lokalu. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika występowania zagrzybienia w lokalu, do ustalenia zasadności skargi przez służby techniczne Spółdzielni będą brane pod uwagę zużycia ciepła w poszczególnych okresach rozliczeniowych oraz temperatura i wilgotność w danym lokalu.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w dziale technicznym Spółdzielni. W przypadku uszkodzeń urządzeń pomiarowych z winy użytkownika, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termostatycznym oraz podzielnikiem kosztów, a w szczególności zabrania się :
  - samowolnej wymiany grzejników bez zgody Spółdzielni
  - demontażu zaworu lub podzielnika kosztów c.o
  - manipulowania przy podzielniku lub grzejniku
  - montażu elementów zmieniających ilość oddawanego ciepła na instalacji wewnętrznej.Wszelkie ślady uszkodzenia podzielnika, jego obudowy lub plomby stwierdzone podczas odczytu lub kontroli takie jak m.in. :
  - wgniecenia,
  - odkształcenia,
  - zarysowania,
  - nadtopienia,
  - klejenia,
  - okopcenia,

- brak elementów składowych,
- swobodna możliwość przesuwania podzielnika po powierzchni grzejnika, uznaje się jako uszkodzenia podzielnika przez lokatora.

5. O terminie odczytu urządzeń rozliczeniowych użytkownicy będą powiadamiani z wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń lub drzwiach wejściowych do klatek schodowych. W chwili dokonania odczytu osoba będąca przedstawicielem firmy rozliczeniowej dokonuje wpisu do kwitu odczytu wartości z urządzenia pomiarowego. Użytkownik potwierdza podpisem prawidłowość dokonania odczytu. Odmowa potwierdzenia zgodności odczytu ze wskazaniem podzielnika jest równoznaczna z brakiem odczytu.

6. Koszt dostawy energii cieplnej do lokalu obejmuje:

Całkowite koszty poniesione przez Spółdzielnię na zakup energii cieplnej składające się z:

- opłat stałych tj. za moc zamówioną, przesył mocy, abonament itp.
- kosztów zmiennych tj. za zużytą energię cieplną w GJ, przesył nośnika ciepła

Użytkownicy lokali indywidualnie opomiarowanych obciążani są całkowitymi kosztami przeprowadzenia rozliczenia określonymi w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową ; kosztami zakupu lub dzierżawy urządzeń związanych z opomiarowaniem ( np. podzielników kosztów c.o) ; oraz kosztami za usługi dodatkowe związane z opomiarowaniem m.in. za przełożenie podzielników, międzyodczyt w przypadku zmiany użytkownika, wymianą podzielników uszkodzonych z winy użytkownika lokalu, odczytu w dodatkowych terminach itp. zgodnie z zawartą umową rozliczeniową.

7. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokalu:

- koszty stałe dla budynku lub grupy budynków przynależnych do danego węzła cieplnego ustala się proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni zajmowanego lokalu,
- koszty zmienne dla budynku lub grupy budynków przynależnych do danego węzła cieplnego dzieli się na:
  - koszty wspólne stanowiące 50 % kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni zajmowanego lokalu,
  - koszty zużycia stanowiące 50 % kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do indywidualnego zużycia energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących.

Wykaz współczynników korygujących dla poszczególnych lokali sporządzany jest jednorazowo, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach z możliwością jego korekty na okresy następne.

8. Odczyty przyrządów pomiarowych dokonywane będą po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jeżeli odczyt nie dojdzie do skutku z winy lokatora, firma rozliczeniowa ustali z lokatorem drugi termin odczytu, a w przypadku jego \ niedokonania z winy użytkownika, użytkownik pokryje koszty następnego odczytu jako dodatkowo zleconego. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników w mieszkaniu. Koszty odczytów dodatkowych ponosi użytkownik z wyjątkiem ewentualnych odczytów korygujących błędy popełnione przez firmę rozliczeniową:

- 8.1 W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń, a na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu podzielników kosztów,
- 8.2 Przed przekazaniem nowego lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika montażu urządzeń pomiarowych. W tym przypadku do końca okresu rozliczeniowego użytkownik wnosi przedpłaty wg zasad wynikających z niniejszego regulaminu. W przypadku odmowy opomiarowania lokal będzie rozliczany wg zasad dla lokali nieopomiarowanych.
- 8.3 W przypadku montażu urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie lokalu nastąpi wg:
- do momentu opomiarowania wg zasad określonych w pkt 13,
  - od momentu opomiarowania wg odczytów urządzeń pomiarowych.
9. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie z użytkownikami lokalu w jak najkrótszym terminie.
- 9.1 W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przypadającej na dany lokal przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do wniesienia niedopłaty jednorazowo w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.  
W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu płatność niedopłaty może być rozłożona przez Zarząd na raty.
- 9.2 W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować o niej użytkownika lokalu i dokonać zaliczenia tej kwoty w pierwszej kolejności na pokrycie wszelkich długów wobec Spółdzielni, a w następnej kolejności zaliczyć na poczet należnych bieżących opłat za użytkowanie lokalu.  
W uzasadnionych przypadkach, na indywidualny pisemny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać wypłacona w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.
- 9.3 Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.
10. Warunki objęcia budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem.
- 10.1 Pierwsze indywidualne rozliczenie nastąpi po upływie pełnego okresu rozliczeniowego. W tym okresie użytkownik wnosi zaliczki na dotychczasowych zasadach, a użytkownik lokalu którego lokal nie został opomiarowany wnosi przedpłaty w wysokości określonej w pkt.13.
- 10.2 Po zamknięciu pierwszego pełnego okresu rozliczeniowego wysokość miesięcznych przedpłat ustalana będzie na następujących zasadach:  
W cyklu 12 miesięcy zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie będą wnoszone przez użytkowników lokali według poziomu ustalonego zgodnie z uchwałą Zarządu. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów np. podwyżka cen ciepła, znaczące wzrosty lub spadki zużycia ciepła to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych

opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o zmianie opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić przedpłaty do rozliczenia kosztów przypadających na dany lokal ustalonych na podstawie zasad określonych w § 2 pkt 7 niniejszego Regulaminu.

11. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu w przypadku:

11.1 Demontażu lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych Spółdzielnia dokona rozliczenia całego lokalu za dany okres rozliczeniowy stosując opłatę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej wyliczonej wg zasad określonych w pkt 13.

11.2 Stwierdzenia śladów manipulacji przy przyrządach pomiarowych (podzielniku, plombie) – osoba odczytująca winna odstąpić od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamiając jednocześnie Dział Techniczny Spółdzielni o powyższym fakcie. W takiej sytuacji rozliczenie lokalu następuje wg zasad określonych w pkt. 13.

12. Rezygnację z indywidualnego rozliczania energii można złożyć w formie pisemnej najpóźniej do dnia 30 września danego roku dla zasobów położonych w Ząbkowicach Śl. oraz Złotym Stoku ; do 31 maja dla zasobów położonych Ziębicach i Bardo ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego.

12.1 Użytkownik, który nie dopełnił formalności związanych ze złożeniem rezygnacji zobowiązany jest uiścić różnicę kosztów pomiędzy wniesionymi przedpłatami, a opłatą ustaloną wg pkt 13. Naliczona różnica musi być wpłacona jednorazowo w pełnej kwocie w terminie 30 dni licząc od daty wezwania do zapłaty.

13. Dla użytkowników, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego z wykorzystaniem podzielników kosztów, dla ustalenia kosztów ogrzewania przypadających na taki lokal stosuje się system rozliczeń w oparciu o zaliczkowe koszty energii cieplnej przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu opomiarowanego ustalone przez Zarząd Spółdzielni dla danego węzła cieplnego. Koszty energii cieplnej i opłatę na poczet ich pokrycia przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego nieopomiarowanego zwiększa się o 50 % w stosunku do lokali opomiarowanych.

14. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15 września.

### § 3

#### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy użytkownikami lokali a Spółdzielnią.

2. Użytkownicy zobowiązani są wносить zaliczkowo ustalone opłaty na poczet centralnego ogrzewania co miesiąc z góry do 25 –go każdego miesiąca zgodnie § 156 ust. 1 Statutu Spółdzielni wraz z pozostałymi opłatami przypadającymi na ich lokal.  
W przypadku zmiany powyższego terminu obowiązuje nowy termin ustalony w Statucie.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni oraz Firmy rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do lokalu, naliczenie opłaty za energię ciepłą w okresie rozliczeniowym nastąpi według zasad jak w § 2 pkt. 11.2 niniejszego regulaminu.
4. Odstąpienie użytkowników lokali w danym węźle cieplnym od indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów następuje wtedy, gdy ponad 50 % lokali z danego węzła cieplnego wyrazi na piśmie wolę rezygnacji z indywidualnego opomiarowania.  
Pozostali użytkownicy lokali są obowiązani podporządkować się decyzji większości pod rygorem wszelkich sankcji wynikających z przepisów Prawa Spółdzielczego i innych aktów prawnych.
5. W przypadku zmiany sposobu rozliczania kosztów ogrzewania w danym węźle cieplnym lokatorzy winni w terminie do dnia 31 maja danego roku złożyć w Spółdzielni pisemne wyrażenie woli. Zmiana będzie obowiązywała od następnego okresu rozliczeniowego z zastrzeżeniem § 3 pkt.4.
6. Użytkownicy lokali w węzłach centralnego ogrzewania z wszystkimi lokalami nieopomiarowanymi indywidualnie, wnoszą co miesiąc zaliczkę na opłaty związane z centralnym ogrzewaniem tj. na pokrycie kosztów stałych i zmiennych danego węzła cieplnego.  
Wysokość zaliczki ustalonej i rozliczanej w zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdego węzła cieplnego w oparciu o prognozowane koszty ogrzewania w nadchodzącym okresie rozliczeniowym. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów np. podwyżka cen ciepła, znaczące wzrosty lub spadki zużycia ciepła to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie.  
Decyzję o zmianie opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni.  
W przypadku zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o w obrębie danego węzła cieplnego oprócz zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokatorzy pokrywają opłaty dodatkowe związane z wcześniejszymi zobowiązaniami wynikającymi z montażu urządzeń np. niespłacone raty dzierżawy podzielników kosztów itp.
7. Zarząd Spółdzielni w indywidualnych przypadkach może podjąć decyzję o zmianie formy rozliczania kosztów ogrzewania poza terminem określonym w § 3 pkt. 5.
8. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 31.05.2011 r. i stanowi załącznik do Uchwały nr 1/V/2011.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
Zenon Lepka