

# **REGULAMIN**

**rozliczania kosztów ogrzewania**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich**

## **Podstawa prawna**

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie :

1. Ustawy z dnia 10.04.1997r. – Prawo energetyczne ( Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami),
2. Statutu Spółdzielni,
3. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U 119 z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).

## **Wstęp**

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich koszty ogrzewania rozliczane są systemem opartym na wskazaniach elektronicznych podzielników ze zdalnym odczytem radiowym.

Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są urządzeniami, które (za pomocą określonego parametru) pozwolą na ustalenie udziału danego grzejnika i lokalu w ogólnych kosztach energii cieplnej zużytej w danym budynku lub w zespole budynków.

Stosowane winny być wraz z systemem rozliczeń, dla którego zostały opracowane.

Obowiązujący system rozliczeń przewiduje stosowanie współczynników wyrównawczych położenia mieszkania, wielkości których, uzgodnione są w umowie z firmą rozliczającą.

System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania obejmuje :

- podzielniki kosztów wraz z warunkami ich montażu i odczytu wskazań. Podzielnik jest zabezpieczony przed letnim naliczaniem poprzez zróżnicowanie temperatur startowych. Jednostki pokazywane na wyświetlaczu podzielnika są jednostkami bezwymiarowymi, a ilość naliczonych jednostek pozwala określić udział danego mieszkania w rozliczeniu kosztów ogrzewania poniesionych na ogrzewanie. Suma wskazań podzielników u wszystkich mieszkańców w budynku (lub nieruchomości) oraz dane dotyczące ilości dostarczonego ciepła pozwalają na indywidualne rozliczenie kosztów.
- komputerowy system rozliczeń uwzględniający parametry techniczne i fizyczne grzejnika, do którego zamocowany jest podzielnik oraz współczynnik wyrównawczy położenia mieszkania.

Za legalny uznaje się taki system, który posiada ważną decyzję dopuszczającą go do stosowania w budownictwie.

Warunkiem dopuszczającym do stosowania jest zapewnienie regulacji temperatury w ogrzewanych pomieszczeniach.

Nie dopuszcza się zainstalowania podzielników innego typu przez użytkownika lokalu.

## § 1

1. Koszty ogrzewania budynku lub zespołu budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła na ten cel bądź koszty eksploatacji własnych źródeł ciepła, sieci i stacji wymienników ciepła. Podstawą do określenia wysokości kosztu jest suma wartości wynikająca z faktur dostawcy ciepła za dany okres rozliczeniowy.

2. Nie zalicza się do kosztów ogrzewania budynku koszty związane z remontami i obsługą instalacji wewnętrznych.

## § 2

1. Koszt montażu podzielników w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz koszty rozliczenia ponoszone są przez Spółdzielnię z opłat na obsługę mediów lub innych źródeł wskazanych przez Zarząd.

2. Na danym terenie rozliczeniowym wszystkie grzejniki zamontowane zgodnie z projektem technicznym w pokojach i kuchniach, powinny być wyposażone w podzielniki kosztów.

3. Brak grzejników w tych pomieszczeniach w stosunku do ilości (sztuk) zgodnych z projektem technicznym, będzie podstawą do naliczenia kosztów ogrzewania tych pomieszczeń w wysokości określonej w § 13.

4. Nie zakłada się podzielników kosztów w przedpokojach i łazienkach oraz w innych lokalach wyposażonych w elementy grzejne, na których nie ma technicznych możliwości montażu podzielników.

## § 3

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby CO dokonuje się raz w roku na podstawie wskazań podzielników kosztów w skali terenu rozliczeniowego: budynku lub zespołu budynków w przypadku grupowego węzła cieplnego.

2. Po każdorazowym otrzymaniu rozliczenia wg wskazań podzielników zamienne rozliczenie w oparciu o powierzchnię lokali może być wykonane, za wiedzą Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek złożony imiennie do Zarządu przez 50% + 1 użytkowników z danego terenu rozliczeniowego w terminie do 2 tygodni od otrzymania wyników rozliczenia wg wskazań

podzielników. Koszt rozliczenia ponoszą wszyscy użytkownicy lokali z terenu rozliczeniowego, na którym dokonano zamiennego rozliczenia.

#### § 4

1. Rozliczeniu podlegają koszty ciepła pomniejszone o opłaty ryczałtowe oraz opłaty z mieszkań wypadających z rozliczenia przy pomocy podzielników. Jeżeli w danym budynku względnie zespole budynków znajdują się wbudowane lokale użytkowe, garaże, w których znajdują się elementy grzejne bez zamontowanych podzielników kosztów, to koszty ciepła podlegające rozliczeniu pomniejsza się o całość opłat wniesionych za ogrzewanie tych lokali.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje w 70% wg powierzchni użytkowej lokali podlegających rozliczeniu oraz w 30 % wg wskazań podzielników kosztów.
3. Po analizie kosztów rozliczenia z danego terenu rozliczeniowego ich wysokość może być zmieniona decyzją Rady Nadzorczej.

#### § 5

1. Ustala się okres rozliczeniowy od 01.08. do 31.07. roku następnego.
2. Rada Nadzorcza może zmienić długość okresu rozliczeniowego w przypadkach uzasadnionych znaczącymi podwyżkami cen ciepła.
3. W szczególnych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wysokość zaliczki.

#### § 6

Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi zaliczkową opłatę na obsługę mediów, z której Spółdzielnia pokrywa koszty rozliczenia CO przy pomocy podzielników z odczytem radiowym.

#### § 7

1. Na pokrycie kosztów ogrzewania użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить w okresach miesięcznych zaliczki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. W uzasadnionych przypadkach na indywidualny wniosek użytkownika Zarząd może zmienić wysokość zaliczki.
3. Dla użytkowników mieszkań nabytych w trakcie okresu rozliczeniowego, o których mowa w § 14 ust. 1 oraz osób, które nie posiadają wyliczonych kosztów w oparciu

o podzielniki wysokość zaliczki ustala się w oparciu o średni koszt ogrzewania wg ewidencji księgowej z danego terenu rozliczeniowego za miniony okres rozliczeniowy w zł/m<sup>2</sup>, powiększony o 15 %.

## **§ 8**

1. W przypadku braku podzielników kosztów z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu zobowiązany on jest ponosić koszty w systemie ryczałtowym zł/m<sup>2</sup> miesięcznie w wysokości średniego kosztu ogrzewania danego terenu rozliczeniowego za poprzedni okres rozliczeniowy powiększonego o 50%.

## **§ 9**

1. Spółdzielnia przekaże użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów i wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym, w terminie do 3 m-cy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego. Reklamacje związane z rozliczeniem użytkownik może wnieść do 30 dni od otrzymania rozliczenia, co nie zwalnia użytkownika od uiszczenia należności. Początek biegu okresu reklamacyjnego oznacza dzień w którym użytkownik miał możliwość zapoznania się z przesłanym dokumentem (dzień dostarczenia rozliczeń do skrzynek listowych).

2. W przypadku uznania reklamacji rozliczenia kosztów CO, jej wynik uwzględniony zostanie przy ustalaniu kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.

3. Pisma zwrócone na skutek nieodebrania korespondencji lub nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## **§ 10**

Sposób rozliczania nadpłat i niedopłat każdorazowo ustala Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem podejmując stosowną uchwałę.

## **§ 11**

W przypadku gdy użytkownik lokalu ma zaległości czynszowe całą nadpłatę należy zaliczyć na poczet tych zaległości.

## **§ 12**

Uszkodzenie mechaniczne zaworu termostaticznego lub jego brak nie jest podstawą wnoszenia reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów c.o. wg wskazań podzielnika.

## **§ 13**

Pojedyncze grzejniki na których brak jest podzielnika, stwierdzono jego uszkodzenie lub zerwanie plomby rozliczane są według średniego kosztu ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego w przyjętym terenie rozliczeniowym powiększonego o 50 %. Każdorazowo

właściwa ADM jest zobowiązana do sporządzenia notatki służbowej, w której określa sposób rozliczenia.

#### **§ 14**

Zmiany użytkowników mieszkań rozliczane są następująco :

1. W przypadku zdania mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego wniesione opłaty zaliczkowe wg § 7 ust. 1 nie podlegają rozliczeniu i są traktowane jako równe poniesionym kosztom.

W protokołach zdawczo-odbiorczych należy zaznaczyć, że niniejsze mieszkanie nie bierze udziału w rozliczeniu kosztów c.o. według wskazań podzielników.

2. Rozliczenie użytkowników mieszkań przy wzajemnej zamianie jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy.

3. Zmiana użytkownika nie ma wpływu na sposób rozliczenia, chyba że obydwie strony złożą pisemne oświadczenie o przyjęciu skutków rozliczenia kosztów c.o. przez nowego użytkownika.

4. W przypadku przekazania mieszkania Spółdzielni po zakończeniu sezonu grzewczego lub po dokonaniu odczytu, rozliczenie otrzymuje dotychczasowy użytkownik lokalu.

5. W przypadku sprzedaży lokalu bez powiadomienia SM wynik rozliczenia za ogrzewanie obowiązuje nowego nabywcę.

#### **§ 15**

Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, posiadającym legitymację ze zdjęciem lub identyfikator. Wizja lokalna przeprowadzana jest w celu dokonania montażu lub odczytu urządzeń pomiarowych, przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania podzielników. W razie stwierdzenia nieprawidłowości działania podzielnika użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić administrację.

#### **§ 16**

1. Zdalne odczyty podzielników kosztów przeprowadzane będą raz w roku w miesiącach czerwiec - lipiec,

## § 17

Stawki opłat ryczałtowych za ogrzewanie lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki funkcjonujących w poszczególnych nieruchomościach winny być wyższe o 25% od średniego kosztu ogrzewania lokali mieszkalnych za poprzedni okres rozliczeniowy.

## § 18

Stawki opłat ryczałtowych za ogrzewanie garaży funkcjonujących w poszczególnych nieruchomościach powinny wynosić  $\frac{1}{4}$  średniego kosztu ogrzewania lokali mieszkalnych tych nieruchomości za poprzedni okres rozliczeniowy.

Traci ważność regulamin uchwalony w dniu 26.06.2014 r. Uchwała RNS nr 65/2014.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 18.02.2016 r. Uchwała RNS nr 8/2016.

Załącznik nr 1 – Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielania bonifikat uchwalony Uchwałą RNS nr 8/2016 z dn. 18.02.2016 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumułka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich

## **Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielania bonifikat.**

### **Dział I. - Rozpoczęcie i zakończenie ogrzewania obiektów.**

1. Okres grzewczy trwa od 1 października do 30 kwietnia następnego roku.
- 2.1. Centralne ogrzewanie obiektów Spółdzielni należy uruchomić również , gdy temperatura powietrza na zewnątrz budynków rejestrowana przez elektroniczne termometry zamontowane w węzłach ciepłych przez kolejne trzy dni o godz. 19<sup>00</sup> wykaże spadek poniżej + 12°C a prognozy pogody przewidują utrzymanie się niekorzystnych zjawisk atmosferycznych.
- 2.2. Decyzję o uruchomieniu centralnego ogrzewania w tym przypadku podejmuje Dyspozytor Zakładu Ciepłowniczego Spółdzielni.
- 3.1. Centralne ogrzewanie może być przerwane gdy temperatura zewnętrzna powietrza przekroczy + 16° C.
- 3.2. Gdy instalacja centralnego ogrzewania danego budynku jest wyposażona w regulator pogodowy przerwa ogrzewania następuje automatycznie.
- 3.3. W przypadku braku regulatora pogodowego o przerwaniu dostawy ciepła do budynku, decyduje Dyspozytor Zakładu Ciepłowniczego Spółdzielni.
4. Okres grzewczy jest zakończony, jeżeli w sezonie wiosennym, temperatury powietrza zewnętrznego przez kolejne trzy dni o godz. 19<sup>00</sup> są wyższe od 12° C, a prognozy pogody na najbliższy okres nie przewidują spadków temperatur.

### **Dział II. Obowiązki użytkowników i Spółdzielni. Bonifikaty za niedogrzenia.**

1. Pobieranie energii cieplnej dozwolone jest tylko do celów centralnego ogrzewania na warunkach określonych poniżej.
2. Pobieranie energii cieplnej dla innych celów poza ogrzewaniem lokalu jest nielegalne. Przez nielegalny pobór energii rozumieć należy, samowolne zainstalowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących.
3. W stosunku do odbiorców ciepła pobierających energię cieplną w sposób nielegalny, o którym mowa w pkt 2 - Spółdzielnia upoważniona jest do :
  - a) pobierania należności za zużyta energię cieplną z 100 % zwykłą obowiązującej stawki opłat, za cały okres faktycznego pobierania energii w sposób nielegalny, a gdy okresu tego



nie można ustalić - za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do dnia stwierdzenia nielegalnego poboru energii,

b) obciążenia odbiorcy ciepła kosztami przywrócenia instalacji grzewczej do stanu pierwotnego.

4. Do obowiązków Spółdzielni należy :

a) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 150 cm) temperatury + 18° C. Wymagana temperatura w lokalach użytkowych określona jest odrębnymi przepisami.

b) utrzymanie urządzeń cieplnych w należytych stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej,

c) usuwanie awarii instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania,

d) zabezpieczenie otworów w budynku (drzwi, okna) w pomieszczeniach ogólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) przed wpływami atmosferycznymi, oraz zabezpieczenie właściwych zamknięć tych otworów, a szczególnie drzwi wejściowych,

e) okresowe przeglądy instalacji, celem zakwalifikowania jej do remontu,

f) uszczelnianie dławików przy zaworach podwójnej regulacji przy grzejnikach i innych połączeniach gwintowanych z wyłączeniem regulatorów termo-statycznych,

g) zapewnienie odpowiednio wykwalifikowanego personelu do obsługi i konserwacji urządzeń grzewczych,

h) w wypadku awarii wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi jej skutkami oraz usuwania awarii.

5. Dostawa energii cieplnej może być przerwana lub ograniczona, w przypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń cieplnych i usunięcia powstałych szkód.

W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić o tym odbiorców.

6. Spółdzielnia nie odpowiada za zapewnienie energii cieplnej :

a) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez pożar,

b) z przyczyn zawinionych przez odbiorcę ciepła,

c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej ze źródeł obcych z wyjątkiem roszczeń o bonifikatę z tytułu niedogrzenia,

- d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez Zakład Energetyczny.
7. Spółdzielnia udziela bonifikat przysługujących odbiorcom ciepła na skutek niedogrzanania lokali w przypadkach :
- a) zawinionego niedostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,
  - b) wystąpienia w poszczególnych lokalach niedogrzanania nie spowodowanego przez odbiorców ciepła.
8. Bonifikaty są uwzględniane tylko w przypadku trwania niedogrzanania przez co najmniej dwa kolejne dni.
9. Odbiorca ciepła nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli jedną z przyczyn niedogrzanania lokalu jest:
- a) niedostateczne zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
  - b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie
  - c) zakręcenie zaworów grzejnikowych,
  - d) przerobienie instalacji C.O. bez zgody Spółdzielni.
10. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat odbiorcom w przypadku nie zapewnienia przez odbiorców dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzewczych znajdujących się w lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.
11. Brak zgłoszenia przez odbiorcę ciepła o niedogrzananiu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenia przyczyn niedogrzanania.
12. Jeżeli na skutek awarii centralnego ogrzewania nastąpi dłuższa przerwa w dostawie energii cieplnej do budynku lub lokalu niż dwie doby Spółdzielnia udziela bonifikaty z tytułu niedogrzanania lokali z urzędu, bez wniosku zainteresowanych odbiorców, za cały okres niedogrzanania.
13. Wysokość przyznawanych odbiorcom bonifikat za niedogrzananie wynosi :
- a) w przypadku gdy temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej o  $4^{\circ}\text{C}$  lub więcej,
    - 1/15 części miesięcznej opłaty za każdy dzień niedogrzanania dla lokali mieszkalnych,
    - 1/30 miesięcznej opłaty za każdy dzień niedogrzanania dla lokali użytkowych,
  - b) jeżeli temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej mniej niż  $4^{\circ}\text{C}$ ,

- 1/30 część opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzenia dla lokali mieszkalnych,
- 1/60 część opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzenia dla lokali użytkowych.

14. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do końca roku kalendarzowego oraz od 1 stycznia do końca danego sezonu grzewczego.

15. Odbiorca ciepła powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenie odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania do administracji osiedla lub pogotowia energetycznego SM.

16. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.

17. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię, jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.

18. W przypadku uzasadniających zwolnienie odbiorcy ciepła z opłat centralnego ogrzewania, jeżeli obiekt jest zasilony z obcego źródła ciepła, przy kontroli temperatury w lokalu powinien być obecny przedstawiciel dostawcy ciepła.

19. Jeżeli uczestnicy komisji w czasie kontroli temp. nie będą jednomyślni, co do treści ustaleń zawartych w protokole, mają prawo wniesienia zastrzeżeń do protokołu. Odbiorca ciepła może również umieścić swoje zastrzeżenia w protokole co do orzeczenia Komisji.

20. W skład komisji kontroli temperatur oprócz upoważnionych pracowników Spółdzielni, na wniosek odbiorcy ciepła może wchodzić przedstawiciel Rady Osiedla.

Sekretarz

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumułka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich