

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE.**

## **PODSTAWY PRAWNE**

### **§ 1**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z dnia 2022.07.01 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 poz. 648 t.j. z późn.zm.),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz. 1208 t.j. z późn.zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 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. 2021 poz. 2273),
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie,
- 9) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie.

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 2**

Niniejsze zasady mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez SM „Gwarek” w Wołominie wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej (dalej ccw) wody.

### **§ 3**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Koszty podgrzania wody rozlicza się w budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej, w których dla wszystkich lokali mieszkalnych i innych lokali w budynku z instalacją ccw zamówiono moc grzewczą u dostawcy ciepła

### **§ 4**



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

## **PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

### **§ 5**

Koszty energii cieplnej rozliczane są :

a/ dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,

b/ dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.

### **§ 6**

1. Jednostkę rozliczeniową dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowi budynek obsługiwany przez układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz) lub budynek wieloklatkowy, w którym zamontowano więcej niż jeden ciepłomierz.
2. Dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jednostką rozliczeniową jest miejsce zamontowania układu pomiarowo – rozliczeniowego.

### **§ 7**

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali za dostarczone ciepło prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku zainstalowane są:

a/ urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, tj. podzielniki kosztów ciepła,

b/ wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości dostarczonej podgrzanej wody.

### **§ 8**

1. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów ciepła stanowią integralną część instalacji centralnego ogrzewania.
2. Spółdzielnia ponosi koszty zakupu, montażu, naprawy i wymiany zaworu termostaticznego bez głowicy. Użytkownik lokalu mieszkalnego w pełni pokrywa koszt zakupu, montażu, naprawy i wymiany głowicy termostaticznej.
3. Indywidualne liczniki ciepła, podzielniki kosztów i wodomierze instalowane są na koszt użytkownika i stanowią jego własność, za wyjątkiem lokali użytkowanych na zasadach umowy najmu.
4. Użytkownik lokalu ponosi koszty: odczytu, podzielników kosztów i rozliczeń ciepła dokonywanych przez specjalistyczne firmy na zlecenie Spółdzielni, przy czym koszty te nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu ponosi również koszty: wymiany podzielnika, jego przemontowania, przesunięcia oraz doboru skal w przypadku wymiany grzejników wykonanej we własnym zakresie (po uzyskaniu zgody władz spółdzielni).
5. W instalacji danej jednostki rozliczeniowej mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką

PW

wskazywania. Wymiana w instalacji jednostki rozliczeniowej istniejących podzielników kosztów na inny rodzaj i typ podzielników kosztów wymaga zgody większości mieszkańców użytkowników lokali w tej jednostce. Wymiana odbywa się na koszt użytkowników lokali. Dla lokali, w których nie dokonano wymiany podzielników kosztów, koszty zmienne ciepła zostają ustalone jak dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami.

## ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CIEPŁA

### § 9

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wszystkie opłaty, z uwzględnieniem udzielonych przez dostawcę ciepła upustów i bonifikat, ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła dostarczanego do budynku.
2. W przypadku podgrzania wody koszty ustala się dla właściwego układu pomiarowo – rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła określa się dla każdego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku uznania reklamacji rozliczenia kosztów ciepła, jej wynik uwzględniony zostanie przy ustaleniu kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Koszty ciepła rozliczane są na wszystkich użytkowników danej jednostki rozliczeniowej przy zastosowaniu jednolitych cen i sposobu ich rozliczania.

### § 10

Rozliczenie kosztów ciepła na poszczególne grupy użytkowników dokonywane jest cyklicznie za okres 12 kolejnych miesięcy skorygowane o opłaty stałe i na podstawie odczytów liczników wody, dokonane w trakcie okresu rozliczeniowego.

### § 11

1. Koszty dostawy ciepła do centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych podlegają podziałowi wg proporcji :
  - 60 % - koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - 40 % - koszty zmienne – rozliczane według wskazań podzielników kosztów.
2. dla lokali użytkowych według powierzchni użytkowej lokalu i stawki wskazanej przez dostawcę ciepła (ZEC w Wołominie sp. z o.o.).
3. W rozliczeniu kosztów ciepła nie uwzględnia się kosztów zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków.

## SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA

### § 12

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednoroczne wskazania podzielników kosztów.
2. Terminy odczytów podzielników kosztów dla każdej jednostki rozliczeniowej wynikają z harmonogramu podanego każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali oraz są zgodne z umowami zawartymi z firmami rozliczającymi koszty ciepła.
3. W zasobach SM „Gwarek” grzejniki zamontowane w pomieszczeniach łazienkowych i wc nie podlegają opomiarowaniu.



## § 13

Fizycznymi jednostkami rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są:

1. W odniesieniu do kosztów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych – powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>.
2. W odniesieniu do kosztów zmiennych:
  - a/ wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach przy zastosowaniu współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku, przy czym dla lokali użytkowych przyjmuje się redukcję równą 1,
  - b/ w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych z niesfunkcjonującymi podzielnikami od użytkowników dochodzi się odszkodowania w ten sposób, że ilość działek podzielnika ustalona zostaje dla danego okresu rozliczeniowego wg wskaźnika maksymalnego odczytu działek na metr kwadratowy, które wystąpiło w tym okresie w lokalu mieszczącym się w danej jednostce rozliczeniowej, z uwzględnieniem współczynników redukcji.

## § 14

1. Jeżeli w danej jednostce rozliczeniowej powierzchnia lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów przekroczy 25% powierzchni ogrzewanej centralnie, w uzasadnionych przypadkach rozliczenie kosztów ciepła może zostać przeprowadzone ryczałtowo wg średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup>, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów rozumie się lokale:
  - a/ w których podzielniki kosztów nie funkcjonowały przez cały okres rozliczeniowy (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej),
  - b/ w których w terminach określonych w § 12 ust. 2 nie dokonano odczytu podzielników,
  - c/ w których stwierdzono uszkodzenie lub zniszczenie więcej niż jednego podzielnika, nie dotyczy lokali wyposażonych w jeden podzielnik,
  - d/ w których stwierdzono działania użytkownika zmierzające do zafałszowania odczytu,
3. Nie odczytanie jednego podzielnika kosztów lub jego brak w lokalu, pod warunkiem że dotyczy to nie więcej niż 30% mocy zainstalowanej w całym lokalu, nie wyklucza tego lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń. Zużycie ciepła przypadające na grzejnik z brakującym lub nie odczytanym podzielnikiem kosztów zostanie ustalone metodą obliczeniową jak w § 13 ust. 2 pkt.b.
4. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia zainstalowanego na grzejniku podzielnika kosztów rozliczenie kosztów ciepła w części zmiennej ustalone zostaje wg średniego wskazania zarejestrowanego na tym grzejniku za trzy ostatnie okresy rozliczeniowe. Jeżeli nie ma możliwości do określenia zużycia ciepła na podstawie odczytów na tym grzejniku przez ostatnie trzy okresy rozliczeniowe, stosuje się zasadę określoną w § 14 ust. 2 pkt.b.
5. W lokalach, w których zamontowano jeden podzielnik kosztów, jego uszkodzenie lub zniszczenie skutkuje rozliczeniu ciepła w tym lokalu na zasadach określonych w § 14 ust.2 pkt.b.

PK

## § 15

1. Użytkownicy lokali, korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i dostawy wody podgrzanej, zobowiązani są wносить miesięcznie zaliczkowe opłaty na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła przez cały okres rozliczeniowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych może być zróżnicowana dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych. Korekta opłat zaliczkowych może nastąpić w ciągu okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią istotne zmiany w wysokości kosztów.
2. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje w ten sposób, że:

a/ w przypadku gdy są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi łącznie z najbliższą zapłatą należności za korzystanie z lokalu,

b/ w przypadku gdy są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłata zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu.

3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu:
  - za zgodą Zarządu niedopłata może być uregulowana w ratach,
  - nadpłata podlega zwrotowi.

## § 16

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i wniesionych wpłat zaliczkowych następuje w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. Reklamacja związana z rozliczeniem podlega rozpatrzeniu, jeżeli zostanie wniesiona w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia.
3. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla jednostki rozliczeniowej stanowi podstawę do pozostawienia reklamacji bez rozpatrzenia.

## § 17

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia może na wniosek stron uczestniczyć w czynnościach odczytu podzielników i liczników zamontowanych w lokalu.

## § 18

Niniejszy regulamin obowiązuje od okresu obliczeniowego rozpoczętego w dniu 01.07.2022r.

## § 19

Traci moc „Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej wody” przyjęty uchwałą Nr 9/2008 z dnia 13.03.2008r.



