

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie  
**DLA BUDYNKÓW WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI CIEPŁA**

## I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848) z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie.
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2010 r. Nr 194, poz. 1291 ze zm.).
4. Ustawa - Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. z 2012r. poz. 1059) z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz.U. z 1999r. Nr 74 , poz.836 ze zm. ).
6. Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte z PCU w Piasecznie.
7. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte ze specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## II. ZAKRES STOSOWANIA

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie, z siedzibą przy ul. Fabrycznej 32, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, w których zostały zamontowane podzielniki ciepła.

## III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
3. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrołapy itp. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń

wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni. Dodatkowo nie wlicza się do tej powierzchni wiatrołapów nie wyposażonych w grzejniki, których ściany nie są przewidziane jako przegroda o izolacji cieplnej (ścianki szklane, ceglane a małej grubości).

4. W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,1 m, a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m nie wlicza się.
5. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
6. **Koszty wspólne** są to koszty związane z koniecznością rozliczenia kosztów związanych z ciepłem, na którego zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niego korzystają np. jest to ciepło oddawane przez piony, gałazki grzewcze, oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku ( klatki schodowe, korytarze itp.), nieopomiarowanych łazienek. Stanowią one 30% wartości zmierzonej ilości ciepła w budynku i pokrywane były przez wszystkich użytkowników według powierzchni mieszkalnej.
7. **Kwoty jednostkowe** wynikają z podzielenia kosztów c.o. przez liczbę jednostek (dla kosztów wspólnych i stałych np. powierzchnia lokali rozliczanych w nieruchomości, dla kosztów zmiennych suma obliczeniowych jednostek zużycia z całej nieruchomości).
8. **Koszty użytkownika**, czyli opłaty za ciepło dla danego lokalu, to suma kosztów stałych i wspólnych (powierzchnia użytkowa lokalu pomnożona przez kwotę jednostkową) oraz kosztów zmiennych .
9. W węźle ustala się **współczynniki korekcyjne** dla mieszkań, których zużycie ciepła ze względu na niekorzystne położenie w budynku jest większe niż w pozostałych mieszkaniach (z zastosowaniem działu IV niniejszego regulaminu).
10. Ustala się **okres rozliczeniowy** od dnia 01 czerwca do dnia 31 maja następnego roku.

#### **IV. WARUNKI STOSOWANIA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW I WSPÓŁCZYNNIKÓW KOREKCYJNYCH NIEKORZYSTNEGO POŁOŻENIA LOKALU (LAF).**

1. Współczynniki korekcyjne dla lokali mieszkalnych przyjęte zostaną na podstawie szczegółowych obliczeń strat ciepła dla danego budynku.
2. Zmiana współczynników korekcyjnych może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
3. W przypadku **uszkodzenia** z winy użytkownika - podzielnika kosztów w jednym z pomieszczeń, zostanie dla tego pomieszczenia wyliczone wskazanie podzielnika wg następujących zasad: w danym węźle zostanie wyszukany lokal mieszkalny o najwyższych wskazaniach podzielników na m<sup>2</sup> powierzchni (z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, jeżeli mają w tym węźle zastosowanie), wskazania podzielników z tego mieszkania zostaną przeliczone wg m<sup>2</sup> na pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika. Przeliczona wartość zostanie podwyższona o 30 % i tak obliczone wskazanie zostanie przyjęte do rozliczenia.
4. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia podzielnika kosztów w ciągu siedmiu dni od momentu uszkodzenia, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od podwyższania o 30 % wartości wyliczonego najwyższego zużycia.
5. W szczególnych przypadkach (np, samoistne uszkodzenie podzielnika, uszkodzenie

lub zdjęcie podzielnika podczas usuwania awarii c.o.), Zarząd może podjąć decyzję a innym sposobie rozliczenia tego pomieszczenia.

6. W lokalach użytkowych lub innych pomieszczeniach nie wyposażonych w grzejniki c.o., a znajdujących się w rozliczanych budynkach, ich użytkownicy zobowiązani są do wnoszenia opłat stałych i zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni w obrębie wężła.

## **V. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI MAJĄCE ZASTOSOWANIE W ROZLICZENIACH INDYWIDUALNYCH**

1. Koszty usługi rozliczeniowej za lokale nieopomiarowane, opomiarowane nieodczytane obciążają użytkowników, których ta usługa dotyczy.
2. W sytuacji zmiany użytkownika w lokalach opomiarowanych, firma rozliczająca dokonuje międzyodczytu oraz rozlicza użytkowników na podstawie kwitu międzyodczytu. W sytuacji niedokonania międzyodczytu rozliczenie następuje na podstawie daty przejęcia lokalu w oparciu o tabelę stopniodni, z zastrzeżeniem, że koszty centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym obciążają aktualnego użytkownika.
3. Koszty rozliczenia zmiany użytkownika oraz ewentualne koszty usługi serwisowej obciążają aktualnego użytkownika.
4. W sytuacji montażu podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego, wskazania podzielników zostaną doszacowane od początku okresu rozliczeniowego według tabeli stopniodni, przy założeniu, że okres rozliczeniowy to 1000 stopniodni.
5. Koszt ogrzewania łazienek rozliczany będzie:
  - a) Dla łazienek z grzejnikami z zamontowanymi podzielnikami – proporcjonalnie do wskazań podzielników tak jak pozostałe pomieszczenia,
  - b) Dla łazienek z grzejnikami, na których nie ma technicznej możliwości montażu podzielnika – szacowany według średniego zużycia w lokalu
6. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane, nieodczytane lub nieodczytane w poprzednich okresach obliczeniowych z przyczyn leżących po stronie użytkownika (zastawiony lub niedostępny z innego powodu grzejnik, brak dostępu do podzielnika, niedostępne pomieszczenie, itp.) rozliczane będą według średniego zużycia w lokalu powiększonego o 30%.
7. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria podzielnika z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika rozliczane będą według średniego zużycia w lokalu.
8. Grzejniki z podzielnikiem uszkodzonym przez użytkownika – wg. Punktu IV.8 niniejszego regulaminu
9. Grzejniki zdemontowane za zgodą Spółdzielni nie będą uwzględniane w rozliczeniu. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą wg. Punktu IV.8 niniejszego regulaminu. Nie wyłącza to odpowiedzialności użytkownika wynikającego z innych regulaminów.

Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą według średniego zużycia w lokalu
10. Koszty za usługę rozliczeniową zostaną podzielone według ilości urządzeń i wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja
11. Przedpłaty na aktualny okres rozliczeniowy podane zostaną kwotowo.
12. Przedpłaty na przyszły okres rozliczeniowy określane będą wg naliczonych kosztów użytkownika powiększonych o 10 %
13. Koszty ustalania nowych przedpłat obciążają użytkownika lokalu.
14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów przeprowadzany jest na pisemny

wniosek użytkownika lokalu. Koszty montażu i serwisu związanego pokrywa użytkownik lokalu.

## **VI. PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI**

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
  - a. Koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament.
  - b. Koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.

Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań liczników i faktur dostawców ciepła. W przypadku braku układu pomiarowego (lub jego niesprawności) pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ilość energii cieplnej, która przypada na c.o., ustala się odejmując ilość ciepła na ogrzanie ciepłej wody, przyjmując zużycie ciepła na odgrzanie wody jak w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień). W przypadku, gdy w węźle są użytkownicy zewnętrzni, zasady rozliczania ciepła przyjmuje się według zawartych umów i porozumień.

2. W budynkach, dla których ciepło dostarczane jest z kotłowni własnych, całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej dzieli się na:
  - a. Koszty stałe wynikające z opłat za obsługę i amortyzację kotłowni.
  - b. Koszty zmienne wynikające z kosztów paliwa, remontów, napraw kotłowni, usług kominiarskich, itp., dotyczących kotłowni.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH**

1. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.
2. W lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach ogrzewanych - przez kotłownie własne z wyłączonym (odciętym) c.o, ustala się opłaty na pokrycie kosztów stałych w wysokości 50% przypadających na lokal kosztów stałych wynikających z eksploatacji kotłowni.

## **VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZMIENNYCH**

1. Koszty zmienne stanowiące koszty dostarczonej energii cieplnej do danej nieruchomości zależne są od : ilości GJ w nieruchomości, zmiennych kosztów przesyłu , zmiennych kosztów wynikających z ubytków technologicznych nośnika ciepła
2. Koszty zmienne związane z c.o. dzieli się na :
  - koszty związane z zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania
  - koszty związane z przygotowaniem ciepłej wody.
3. Koszty zmienne związane z zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania będą rozliczane w proporcji :

- **30 % koszty zmienne wspólne** rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni. ( koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. piony , gałazki ).

- **35 % koszty zmienne proporcjonalne do pobranego ciepła przez grzejnik** wg wskazań podzielników ( z uwzględnieniem współczynników korygujących  $R_m$  uzależnionych od typu nieruchomości , usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników  $W_{pg}$  )

- **35 % koszty zmienne proporcjonalne komfortu termicznego** wg panującego w lokalu komfortu termicznego ( średniej temperatury wewnętrznej w lokalu i średniej temperatury zewnętrznej ) w trakcie sezonu grzewczego.

**Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych i kosztów zmiennych.**

3. Koszty zmienne bieżącego okresu rozliczeniowego, dotyczące węzła korygowane są o wartości uznanych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” reklamacji rozliczeń poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym węźle.
4. **W danym węźle nie ma możliwości indywidualnego odstąpienia od podzielników kosztów, jeżeli są one przyjęte do stosowania.** Użytkownik , który odmówił zamontowania podzielników lub zrezygnował z ich stosowania w rozliczeniach kosztów c.o. będzie rozliczany w sposób ryczałtowy do wysokości 250 % średniego zużycia w danej nieruchomości.

#### **IX. PRZEBIEG ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH OBJĘTYCH INDYWIDUALNYM ROZLICZANIEM UŻYTKOWNIKÓW**

1. Raz w ciągu sezonu grzewczego na koniec okresu rozliczeniowego odbywa się odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Termin odczytu zostaje podany z wyprzedzeniem.
2. W trakcie trwania sezonu grzewczego możliwe są odczyty kontrolne podzielników kosztów. Odczytu podzielników kosztów dokonują komisyjnie uprawnieni pracownicy (minimum 2 - osoby). Dane z odczytów kontrolnych odnotowuje się na kwicie odczytowym. W przypadku odmowy dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenia manipulacji przy podzielnikach rozliczenie zużycia ciepła nastąpi według zasad obowiązujących dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki ciepła (nieopomiarowane) zgodnie z punktem IV.8 niniejszego regulaminu.
3. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych, należy wносить pisemnie w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.
5. W rozliczanym okresie użytkownicy wnoszą zaliczki (przedpłaty) na poczet c.o. (centralnego ogrzewania).
6. Na podstawie jednostek odczytanych z podzielników w mieszkaniu, przy uwzględnieniu

typu grzejnika i podzielnika oraz metody montażu (współczynnik Wpg), jak również biorąc pod uwagę położenie lokalu w budynku (współczynnik Rm) – ustalane są obliczeniowe jednostki zużycia. Są to wartości odczytane z podzielnika pomnożone przez współczynniki Wpg i Rm.

7. Następnie określone są kwoty jednostkowe dla nieruchomości, osobno dla kosztów wspólnych, stałych i zmiennych c.o. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, porównane zostają łączne przedpłaty(zaliczki) wniesione przez lokatora z obliczonym kosztem użytkownika (koszty stałe+ koszty wspólne + koszty zużycia + inne koszty np. za usługę rozliczeniową). W ten sposób otrzymujemy zwrot / dopłatę.

## **X. OPŁATY NA POCZET CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Miesięczna zaliczka na poczet c.o. ustalana zgodnie z punktem V.14 niniejszego regulaminu
2. Po rozliczeniu każdego sezonu grzewczego użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie zaliczek na c.o.
3. W przypadku niedopłaty różnicę wpłaca się w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.
4. W przypadku nadpłaty za c.o. użytkownicy lokali pomniejszają wnoszone opłaty miesięczne o jej wartość. Odliczenia można dokonać z części stanowiącej przedpłatę na poczet centralnego ogrzewania. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.

## **XI. DRUK ROZLICZENIA INDYWIDUALNEGO**

Wzór druku rozliczeniowego akceptowany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”

Druk winien składać się z nagłówka, który zawiera informacje dotyczące firmy rozliczeniowej, jednostki rozliczanej (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”), lokalu rozliczanego (imię, nazwisko i adres lokatora, którego lokal jest rozliczany) oraz dane statystyczne, określające nieruchomość, identyfikujące dokument, położenie lokalu, identyfikujące klienta, datę wykonania rozliczenia oraz rozliczany okres użytkowania lokalu. Część A winna zawierać określenie przedpłaty (zaliczki) za następny okres rozliczeniowy. Część B.1. winna zawierać rozliczenie kosztów, określono w nim rodzaj kosztów: wymieniane wyżej koszty wspólne, koszty zużycia c.o. oraz pozostałe koszty na, które składają się opłaty za ustalenie nowych przedpłat, koszty stałe za moc zamówioną oraz koszty rozliczenia. Są one wynikiem pomnożenia kwot jednostkowych ustalonych w części C oraz ilości jednostek, w zależności od kosztów, przypisywanych do m<sup>2</sup> lokalu, do ilości obliczeniowych jednostek zużycia, liczby urządzeń. Ostatnia kolumna rubryki B.1 zestawia obliczone koszty użytkownika (koszty stałe+ koszty wspólne + koszty zużycia + inne koszty np. za usługę rozliczeniową) z wniesionymi łącznymi przedpłatami(zaliczkami). Wynikiem jest kwota zwrotu lub dopłaty. Część C winna zawierać wyliczenie kwot jednostkowych, dla poszczególnych kosztów. Ustalone w powyższy sposób kwoty jednostkowe, wykorzystane są w części B.1 rozliczenia indywidualnego. Część D winna określać ustalenie jednostek zużycia. Są tutaj dane z indywidualnego odczytu podzielników, zgodne z otrzymanym w trakcie odczytów kwitem. Informacje zawarte w tej części dotyczą: określenia rodzaju

podzielnika, numer urządzenia oraz odczyt ( stan początkowy i stan końcowy), wartość różnicy pomiędzy stanem końcowym i stanem początkowym określająca ilość jednostek w okresie rozliczeniowym, współczynniki Wpg oraz Wm oraz wyliczenie sumy obliczeniowych jednostek zużycia przypadających na lokal rozliczany. Suma obliczeniowych jednostek zużycia jest wykorzystana w części B.1. w pozycji koszty zużycia c.o. Druk rozliczenia indywidualnego zawierać powinien ponadto informacje o terminie wnoszenia reklamacji. Na odwrocie indywidualnego druku rozliczenia winno znajdować się wyjaśnienie dotyczące systemu rozliczeń oraz użytych pojęć.

## **XII. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH**

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań lub manipulować przy podzielnikach kosztów.
2. Podzielnik kosztów nie powinien być zasłaniany np. przez obudowę lub bieliznę wieszaną na gnejnikach.
3. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach ciepła - ich demontaż, uszkodzenia plomb, podmiana grzejników na nieopomiarowane itp. oprócz rozliczenia mieszkania jak nieopomiarowanego może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
4. Właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku. Również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. bez zgody Zarządu Spółdzielni i właścicieli sąsiednich lokali.
5. Na grzejnikach nie można instalować zaworów na powrocie (pomiędzy grzejnikiem, a pionem powrotnym). W sytuacji zastosowania takich zaworów winien być zaplombowany w sposób uniemożliwiający jego zamknięcie i demontaż grzejnika.
6. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.