

## REGULAMIN

### **Rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich**

#### **I. Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1977 r. – Prawo Energetyczne tj. z dnia 19.05.2022r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze tj. z dnia 19.03.2021r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 27.01.2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 438)
4. Przepisy wykonawcze do ustaw
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”

#### **II. Postanowienia ogólne**

- § 1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, obejmując budynki wyposażone w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody, do których doprowadzone jest ciepło.
- § 2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu, wyodrębnioną własność lokalu, najemców lokali a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- § 3. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową (p.u.) lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla której ustalona jest opłata (czynszowa) za użytkowanie lokalu.
- § 4. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz.
- 1) Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa :
    - a) w sezonie grzewczym od + 12 °C
    - b) poza sezonem grzewczym od + 10 °C a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,
  - 2) Przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:
    - a) + 12 °C w sezonie grzewczym
    - b) + 10 °C poza sezonem grzewczym
- § 5. Koszt ciepła to koszt zakupu ciepła u dostawców w celu:
- 1) ogrzewania budynków
  - 2) podgrzania wody wodociągowej (cw) ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.
- § 6. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów c.o. i podgrzania wody wodociągowej do rozliczenia z użytkownikami mieszkań i liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.

§ 7. Koszty ciepła ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Diament” podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni w następujący sposób :

- 1) centralne ogrzewanie:
  - według wskazań podzielników kosztów
  - według powierzchni użytkowej gdy lokal nie posiada podzielników
- 2) ciepła woda użytkowa:
  - według wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.
  - wg ilości osób zamieszkałych – opłaty stałe

§ 8. Rozliczenie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla dwóch grup budynków :

- 1) wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania
- 2) wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej

§ 9. W celu rozliczenia kosztów ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów, wszystkie grzejniki w mieszkaniach muszą być wyposażone w urządzenia do indywidualnego rozliczania kosztów za wyjątkiem grzejników zainstalowanych w łazienkach.

### **III. Ustalanie opłat za ciepło**

§ 10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ogrzewania.

§ 11. Zaliczki, o których mowa winny być wnoszone przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

§ 12. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w oparciu o poniesione koszty zakupu oraz prognozę na następny okres rozliczeniowy.

§ 13. Użytkownik lokalu uniemożliwiający zainstalowanie podzielników kosztów wnosi opłaty zaliczkowe za ciepło dostarczone na ogrzewanie podwyższone o 20 %.

§ 14. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali.

§ 15. Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w § 10. zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej umową zawartą przez Spółdzielnię Mieszkaniową z firmą rozliczającą.

### **IV. Zasady rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb ogrzewania**

§ 16. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania ustala się jako różnicę pomiędzy poniesionymi całkowitymi kosztami zakupu zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a dokonanymi naliczeniami za podgrzanie wody do celów ciepłej wody.

§ 17. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w budynkach ( zgodnie z § 8.), przy czym proporcję części stałej do zmiennej ustala każdorazowo Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

**§ 18. Podstawę rozliczania kosztów ciepła stanowią :**

- 1) dla części stałej – powierzchnia użytkowa mieszkania,
- 2) dla części zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie – wskazanie podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniach
- 3) w budynkach nie opomiarowanych – powierzchnia użytkowa mieszkania

**§ 19. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie stosowane będą współczynniki redukcyjne uwzględniające położenie poszczególnych lokali w budynkach uwzględniające wielkości i typ grzejników.**

Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzone są w taki sposób aby wysokość należności za zużyte ciepło dla poszczególnych lokali wynikała z odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, zgodnie ze współczynnikami redukcyjnymi charakteryzującymi poszczególne lokale w budynkach oraz współczynnikami korekcyjnymi dla rodzaju zainstalowanych w poszczególnych lokalach elementów grzewczych.

Współczynniki redukcyjne z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku opracowane są przez firmę rozliczeniową i wprowadzone do systemu rozliczeniowego w oparciu o zalecenia COBRTI „Instal”, uwzględniając:

- 1) aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- 2) moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- 3) dane dotyczące rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach w poprzednich latach, do rozliczeń stosowane są współczynniki korekcyjne wraz z autorskim systemem rozliczeniowym określonym polską normą EN-Pn-834.

**§ 20. Użytkownicy lokali, w których :**

- 1) nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania
- 2) uszkodzono podzielniki lub ich plomby w sposób zamierzony
- 3) zmieniono usytuowanie podzielnika kosztów
- 4) nie dokonano w wyznaczonym terminie odczytu podzielników kosztów

zostaną obciążeni kosztami ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokalu, przyjętego wg wskazań podzielników kosztów lokalu opomiarowanego o najwyższym zużyciu ciepła w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p.u. znajdującego się w tym samym budynku.

Nie odczytanie jednego podzielnika kosztów lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla takiego grzejnika będzie zaliczone maksymalne wskazanie innego podzielnika w tym lokalu.

**§ 21. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni i w tym czasie nie będą naliczane odsetki za zwłokę.**

**§ 22. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco :**

- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia
- 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu
- 3) nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu
- 4) w uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wnoszeniu nadpłaty oraz niedopłaty w miesięcznych ratach.

## V. Zasady rozliczania kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody

- § 23. Użytkownik lokalu do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda zobowiązany jest do ponoszenia opłat zaliczkowych za podgrzanie wody wodociągowej według wskazań wodomierzy indywidualnych.
- § 24. W przypadku lokali, w których podczas odczytu planowanego stwierdzone zostanie uszkodzenie plomby lub uszkodzenie ewentualnie brak legalizacji wodomierza, nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody, dla umownego zużycia w wysokości 5,4m<sup>3</sup>/miesiąc/osobę zamieszkałą w lokalu, niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynku lub zespołu budynków.
- § 25. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza zużycia wody ciepłej, wielkości będące podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zostaną przyjęte za cały okres od ostatniego odczytu, jak za analogiczny okres czasu poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- § 26. Ostatecznego rozliczenia rocznego wniesionych zaliczek oraz poniesionych kosztów dokonuje się wraz z rozliczeniem zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

## VI. Postanowienia szczególne

§ 27. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” należy :

- 1) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt użytkownika lokalu
- 2) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzeniu odczytów podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem – poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń
- 3) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika
- 4) kontrola stanu i prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń.
- 5) nadzór nad terminowym przeprowadzaniem legalizacji wodomierzy.

§ 28. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

- 1) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń
- 2) udostępnienie każdorazowo lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów
- 3) zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy – zgodnie z wytycznymi i instrukcją użytkownika
- 4) niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, za worów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb
- 5) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

§ 29. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności : 1) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana

- 1) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana
  - 2) zamiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych
  - 3) spuszczenie wody z instalacji
  - 4) uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia
- stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

§ 30. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności o których mowa w § 29 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej powstałej szkodzie.

§ 31. Po uprzednim powiadomieniu Spółdzielni o zamianie lub zbyciu lokalu w ustalonym obustronnie terminie, Spółdzielnia za pośrednictwem firmy rozliczeniowej dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo - odbiorczym, celem umożliwienia późniejszego indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym i obejmującym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 21 proporcjonalnie do okresu dysponowania lokalem.

§ 32. Postanowienia, o których mowa w § 21 nie dotyczą zamiany lokali na oświadczenie o przyjęciu zobowiązań i wiarygodności dotychczasowego użytkownika oraz gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia własnościowego prawa do lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych także w przypadku uzyskania przydziału w trybie przewidzianym art.14 i art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 33. W przypadku oddania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, zdający składa stosowne zobowiązanie o uregulowanie ewentualnej niedopłaty za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym. W przypadku odmowy złożenia powyższego zobowiązania Spółdzielnia zabezpieczy wartość 3 miesięcznej zaliczki za c.o. – (bez naliczania odsetek) z wkładu mieszkaniowego – do czasu ostatecznego rozliczenia ciepła.

§ 34. Do rozpatrzenia reklamacji wynikających z § 21 upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

§ 35. Regulamin zatwierdzono Uchwałą RN nr ..... z dnia ..... r.

§ 36. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 13/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Diament”

.....  
*Alina Kupczak*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „Diament”

.....  
*Tomasz Wiśniowski*.....

**RADCA PRAWNY**  
Adam Jasiewicz

Kt-2560

*Zakładem prawnym*

