

Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali  
mieszkalnych i użytkowych  
w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**Podstawa Prawna:**

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54/1997 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 9 października 2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 193 poz. 1423).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczej oraz eksploatacji tych sieci ( Dz. U. Nr 167, poz. 1751).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75/02 poz. 690 , Nr 33/03 poz. 270, Nr 109/04 poz. 1156).
5. Polska Norma PN-EN 834 z dn. 12.03.1999r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
6. Polska Norma PN-82/B-02402 - Temperatuty ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
7. Ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848) z późniejszymi zmianami oraz Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16/1964 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
9. Statut Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity) zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dn. 21.09.2006r. i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000078259.

**Rozdział I**

**Użyte w regulaminie określenia oznaczają:**

**§ 1.**

1. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
2. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna się 1-go lipca a kończy 30-go czerwca następnego roku kalendarzowego.
3. **Podzielnik kosztów ogrzewania (pko)** – urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach.
4. **Współczynnik wyrównawczy** - jest to wartość liczbową uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku.
5. **Wielkość wskazywana przez podzielnik** – ilość zarejestrowanych przez podzielnik jednostek w okresie rozliczeniowym.
6. **Współczynnik oceny grzejnika** - jest to wartość liczbową wynikającą z nominalnej mocy

- grzejnika, typu grzejnika oraz podzielnika zgodnie z Polską Normą PN-EN 834,
7. **Wartość zużycia** – jest to wielkość liczbowo obliczona jako iloczyn wartości wskazywanej przez pko, współczynnika oceny i współczynnika wyrównawczego,
  8. **Jednostkowy wskaźnik zużycia** – iloraz wartości zużycia pko i powierzchni danego lokalu.
  9. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – umowna temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy projektowaniu urządzeń ogrzewania do określania obliczeniowego zapotrzebowania ciepła zgodnie z PN-82/B-02402.
  10. **Ciepłomierz główny** – układ pomiarowo – rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
  11. **Ciepłomierz indywidualny** - układ pomiarowo – rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.
  12. **Zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
    - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach
    - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
  13. **Oplata stała** – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
    - opłata stała za moc cieplną zamówioną
    - opłata stała za usługi przesyłowe.
  14. **Koszty zużycia ciepła** – koszty poniesione za dostarczone do budynku ciepło naliczone według wskazań ciepłomierza głównego i obowiązującej taryfy za ciepło.
  15. **Koszty wspólne zużycia ciepła** – część kosztów zużycia ciepła poniesionych za dostarczone do budynku ciepło zużyte na ogrzewanie łazienek, podczas przesyłu w instalacji (piony, poziomy, gałazki) oraz na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) lub koszty wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego w punkcie pomiarowym budynku, a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
  16. **Koszty stałe ogrzewania budynku** - do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
    - koszty wynikające z opłaty stałej
    - koszty wspólne zużycia ciepła.
  17. **Użytkownik lokalu** – Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia w przypadku lokalu zajmowanego na potrzeby własne oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
  18. **Lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub posiadają indywidualne ciepłomierze.
  19. **Sezon grzewczy** – okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność dostarczania ciepła na potrzeby ogrzewania budynków.
  20. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub jego część w przypadku, gdy w budynku jest więcej niż jeden punkt pomiarowy.
  21. **Punkt pomiarowy** – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości

- ciepła dostarczonego do budynku.
22. **c.o.** – centralne ogrzewanie.
  23. **Serwis rozliczeniowy** – czynności związane z usługą prowadzenia rozliczeń na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania przez firmę rozliczeniową.

## **Rozdział II**

### **Postanowienia wstępne**

#### **§ 2.**

Regulamin zawiera następujące ustalenia:

1. Zadaniem Spółdzielni jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Istotą indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkaniowych i użytkowych jest powiązanie wysokości opłat poszczególnych użytkowników z zarejestrowanym zużyciem ciepła.
3. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą pko opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku, a także łazienek w lokalach mieszkalnych.
4. W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i liczbą ich typów nie montuje się podzielnika kosztów na grzejnikach łazienkowych. Ma to na celu utrzymanie właściwej temperatury i wentylacji dla ochrony tych pomieszczeń przed zawilgoceniem. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania we wspólnych kosztach zużycia ciepła.
5. Ciepło zużyte przez instalację prowadzoną w łazienkach, grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz podczas przesyłu ujmowane jest w bilansie cieplnym danego budynku.
6. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia zakwalifikowane do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za centralne ogrzewanie ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
7. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkich lokali będących własnością i współwłasnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, które zostały wyposażone w grzejnikowe zawory termostaticzne i podzielniki kosztów ogrzewania z przynależnym systemem rozliczeniowym lub indywidualne ciepłomierze umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal.
8. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Spółdzielni zostały pozbawione urządzeń, o których mowa w ust. 7 lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
9. W budynkach i lokalach nie spełniających warunków określonych w ust. 7 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter ryczałtowy zgodnie z § 11, §12 i §15.
10. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są poza sezonem grzewczym.
11. Dopuszcza się możliwość montażu pko w trakcie danego sezonu do dnia 15 stycznia pod warunkiem, że użytkownik wyrazi zgodę na doszacowanie zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało.
12. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
13. Koszty serwisu rozliczeniowego są doliczane oddzielnie i rozliczane indywidualnie na każdego użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu.
14. W rozliczeniach w systemie indywidualnym stosowane są elektroniczne podzielniki kosztów

typu „Telemetric Plus” oraz „Siemens” rejestrujące wskazania w postaci jednostek cyfrowych. Dopuszcza się możliwość stosowania innych typów podzielników kosztów ogrzewania spełniających wymagania techniczne, prawne oraz posiadające certyfikat zgodności.

15. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

16. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **§ 3.**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach.
3. Udostępnienie użytkownikom lokali do wglądu ewidencji kosztów zakupu ciepła dla danego budynku.
4. Informowanie o kosztach zużycia ciepła przez budynki.
5. Udzielenie wszelkich informacji użytkownikom lokali w sprawie zasad rozliczania zużycia ciepła.

### **§ 4.**

Zapewnienie minimalnej temperatury w pomieszczeniach:

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych w sposób zapewniający wymaganą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. temperaturę pomieszczeń nie mniejszą niż 16°C.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C z winy użytkownika, Spółdzielnia zamontuje na jego koszt we wszystkich pomieszczeniach lokalu urządzenia ograniczające możliwość obniżenia temperatury pomieszczeń poniżej ustalonej w ust. 1 wartości.

### **§ 5.**

Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania:

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną budynku, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji c.o.
2. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji c.o. przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia spowoduje przywrócenie stanu pierwotnego na koszt użytkownika.

## **Rozdział III**

### **Określenie kosztów dostawy ciepła**

#### **§ 6.**

Za całkowite koszty dostawy ciepła do budynków uważa się:

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami naliczanymi przez Zakład Energetyki Ciepłej Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki taryf ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła rozliczane z dostawcą – Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Kielcach na podstawie zawartej umowy i zatwierdzonych taryf przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z wytworzeniem ciepła w kotłowniach lokalnych na potrzeby ogrzewania budynków w Bielinach, Bodzentynie oraz w Kielcach przy ul. Krakowskiej 5 i 7.
4. Do kosztów dostawy ciepła nie wlicza się kosztów eksploatacji instalacji odbiorczych oraz kosztów rozliczeń.

## **Rozdział IV**

### **Zasady rozliczania lokali opomiarowanych.**

#### **§ 7.**

#### Lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania:

1. Przedmiotem podziału między użytkowników lokali w budynku są koszty centralnego ogrzewania obejmujące zakup ciepła określony w § 6, konserwacje instalacji centralnego ogrzewania z uwzględnieniem ustalonego podziału kosztów na:
  - koszty ogrzewania budynku rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali zwane kosztami stałymi.
  - koszty ogrzewania budynku rozliczane wg wielkości zużycia pko zainstalowanych w lokalach, zwane kosztami zmiennymi.
2. Przyjmuje się dla całej Spółdzielni, że koszty stałe ogrzewania budynku stanowią **55%** kosztów ogrzewania budynku (koszty niezależne od użytkownika), koszty zmienne ogrzewania rozliczane wg wskazań pko stanowią **45%** tych kosztów (koszty zależne od użytkownika).
3. Dla poszczególnych lokali udział ich kosztów ogrzewania w kosztach ogrzewania budynku obliczony zgodnie z ust. 1 i 2 obejmuje :
  - koszt stały ogrzewania lokalu, jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów stałych ogrzewania budynku,
  - koszt zmienny ogrzewania lokalu jako iloczyn udziału wartości zużycia wg wskazań pko danego lokalu i kosztów zmiennych ogrzewania budynku (udział wartości zużycia danego lokalu obliczamy jako iloraz wartości zużycia danego lokalu i sumy wartości zużycia wszystkich lokali w budynku).
4. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są w osobnej pozycji zgodnie z § 2 ust. 13 i §14.

#### § 8.

##### Lokale wyposażone w indywidualne ciepłomierze.

1. Proporcja podziału kosztów określonych w § 7, ust. 2 nie dotyczy przypadku, gdy koszty zmienne ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań tych ciepłomierzy.
2. Koszty wspólne zużycia ciepła w budynku, są to koszty wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego w punkcie pomiarowym budynku, a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy w poszczególnych lokalach i rozliczane są proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty stałe ogrzewania budynku określone w § 1 ust. 16 rozliczane są proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej danego lokalu.
4. W lokalu, w którym uszkodzeniu uległ indywidualny ciepłomierz, ilość zużytego ciepła zostanie określona zgodnie z § 37 Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 9 października 2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 193 poz. 1423).
5. Koszty legalizacji ciepłomierzy indywidualnych obciążają koszty eksploatacji lokali w danym budynku.
6. Koszty naprawy lub wymiany ciepłomierza należy rozliczyć jak w ust. 5.
7. Koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania obciążają poszczególne lokale w budynku.

#### § 9.

##### Współczynniki wyrównawcze.

1. W budynkach wielolokalowych zróżnicowane zapotrzebowanie na ciepło poszczególnych lokali wynika z ich położenia w bryle budynku.
2. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczonych na podstawie podzielników kosztów na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu
3. Współczynniki wyrównawcze ustala się zgodnie z zasadami określonymi przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie na podstawie dokumentacji technicznej lub inwentaryzacji z uwzględnieniem stanu technicznego budynku, ochrony cieplnej przegród zewnętrznych oraz warunków obliczeniowych. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej. Wykaz współczynników

wyrównawczych zawiera załącznik nr 1 do regulaminu.

4. W przypadku podziału kosztów zużycia na podstawie powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się, że współczynniki wyrównawcze są jednakowe dla wszystkich lokali i równają się jedności.

5. Nie stosuje się współczynników wyrównawczych w przypadku rozliczanych budynków mieszkalnych wyposażonych wyłącznie w ciepłomierze indywidualne.

## **Rozdział V**

### **Zasady rozliczania lokali użytkowych.**

#### **§ 10.**

W lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się wg zasad określonych w § 8. i § 9. ust 5.

#### **§ 11.**

W lokalach użytkowych nie posiadających ciepłomierzy indywidualnych lub innych urządzeń służących do podziału kosztów ciepła, usytuowanych w pawilonach wolnostojących:

1. Koszty ogrzewania zarówno stałe i zmienne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Podstawą rozliczania jest ustalony jednostkowy koszt za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych przez łączną powierzchnię lokali w budynku.
3. Opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu oraz:
  - a) stawki opłaty stałej płatnej w okresie rozliczeniowym
  - b) stawki opłaty zmiennej płatnej w okresie sezonu grzewczego.

#### **§ 12.**

W lokalach wbudowanych w budynkach mieszkalnych w przypadku występowania lokali użytkowych, podział kosztów ogrzewania budynku na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach:

1. W pierwszym etapie następuje podział kosztów na dwie grupy użytkowników tj. odrębnie na lokale mieszkalne i odrębnie na lokale użytkowe wskaźnikiem kubaturowym powiększonym o 50% dla lokali użytkowych ze względu na zwiększone zapotrzebowanie ciepła.
2. W drugim etapie dzielimy koszty ogrzewania przypadające na grupy użytkowników na poszczególne lokale w tej grupie zgodnie z zasadami zawartymi w regulaminie.

## **Rozdział VI**

### **Zasady dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania.**

#### **§ 13.**

Wprowadza się następujące zasady odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

1. Odczyty rozpoczynają się po zakończeniu sezonu grzewczego i trwają do zakończenia okresu rozliczeniowego. Osoby dokonujące odczytów muszą posiadać identyfikatory firmy rozliczeniowej.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu w czasie wyznaczonym na dokonanie odczytu podanym w zawiadomieniu.
3. Podczas dokonywania odczytu wymagana jest obecność użytkownika lokalu, a w razie nieobecności, osoby pełnoletniej przez niego upoważnionej do podpisania protokołu odczytu.
4. Odczyty dokonywane są raz w roku w dwóch terminach.
5. Terminy odczytów ustala Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z firmą rozliczeniową.
6. Informacje o pierwszym terminie odczytów umieszczane są na tablicy ogłoszeń oraz drzwiach wejściowych każdej klatki schodowej budynku, na co najmniej 7 dni przed zaplanowanym odczytem pko,.
7. W przypadku drugiego terminu odczytów użytkownik lokalu powiadomiony jest listem poleconym wysłanym przez Spółdzielnię, na co najmniej 7 dni przed zaplanowanym odczytem pko.
8. Informację o terminach odczytów podzielników publikowane są dodatkowo w biuletynie „My z KSM” oraz na stronie internetowej Spółdzielni (/www.ksm.pl/).
9. Korespondencja w sprawie drugiego terminu odczytu, która wysłana jest przez Spółdzielnię do

użytkownika lokalu na jego adres (lub inny wskazany adres do korespondencji) listem poleconym uważana jest za skutecznie doręczoną.

10. Istnieje możliwość ustalania dodatkowego terminu odczytu płatnego zgodnie z załącznikiem Nr 2 do regulaminu,

#### **§ 14.**

Opłaty za indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania:

1. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi serwisowej rozliczania indywidualnego lokali wg następujących zasad:

a) w rozliczeniu na podstawie pko opłata jest iloczynem ilości podzielników w lokalu i opłaty za rozliczenie jednej sztuki podzielnika

b) w przypadku mieszkania nieopomiarowanego biorącego udział w systemie rozliczenia na podstawie wskazań pko, koszt serwisu doliczany jest oddzielnie, proporcjonalnie do ilości przewidzianych do opomiarowania grzejników,

c) w rozliczeniu na podstawie indywidualnych ciepłomierzy opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu

2. Wysokość opłaty określonej w ust. 1 pkt a i b) jest ustalona w drodze negocjacji między Zarządem Spółdzielni, a firmą obsługującą rozliczenie

3. Wysokości opłaty określonej w ust. 1 pkt c) ustala Zarząd Spółdzielni, która podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

### **Rozdział VII**

#### **Rozliczenie mieszkań w przypadkach szczególnych**

#### **§ 15.**

Zasady rozliczeń lokali nieopomiarowanych :

Jeżeli lokal w danym budynku nie bierze udziału w systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania z powodu braku pko, to obciążenie tego lokalu kosztami za c.o. ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 2,2 kosztu średniego w tym budynku.

#### **§ 16.**

Zasady rozliczania lokali, w których nie dokonano odczytu pko:

Rozliczenie kosztów c.o. odbywa się zgodnie z § 15. w przypadku, gdy użytkownik doprowadził do jednej z poniższych sytuacji:

a) nie udostępnił lokalu w dwóch kolejno ustalonych terminach odczytu,

b) uszkodził podzielnik lub jego element,

c) samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu Spółdzielni dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania wpływających na rozliczenie kosztów ogrzewania (np. zwiększając ilość żeberk w grzejnikach, zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience lub w przedpokoju, zamiany grzejników itp.)

#### **§ 17.**

Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika lub jego elementu:

1. Po zgłoszeniu przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika lub jego elementu zgłaszający niezwłocznie udostępnia swój lokal pracownikom Spółdzielni i serwisu rozliczeniowego, którzy komisyjnie przeprowadzają wizję lokalną i sporządzają protokół określający:

a) rodzaj uszkodzenia

b) prawdopodobną przyczynę uszkodzenia pko

c) spis ilości zużytych jednostek na wszystkich podzielnikach w danym lokalu.

Po spisaniu protokołu przedstawiciel serwisu rozliczeniowego montuje sprawny podzielnik na koszt użytkownika lokalu.

2. W przypadku stwierdzenia przez komisję, że za uszkodzenie podzielnika nie ponosi odpowiedzialności użytkownik lokalu, rozliczenie kosztów ogrzewania dla danego lokalu odbywa się w następujący sposób:

Na podstawie dokonanych odczytów i wartości zużycia wg wskazań pko z pozostałych lokali danego budynku wybiera się wszystkie odczyty w analogicznym pomieszczeniu wszystkich lokali

w danym pionie i średnią z tych odczytów przyjmuje się jako odczyt właściwy dla pomieszczenia tego lokalu

3. W przypadku, gdy użytkownik nie zgłosi uszkodzenia, a pracownik firmy rozliczeniowej dokonujący odczytu po sezonie grzewczym stwierdzi uszkodzenie podzielnika, lokal należy rozliczyć jak w § 15.

4. Koszty naprawy lub wymiany pko powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.

5. Za wady produkcyjne urządzeń, względnie za wady urządzeń, które wystąpiły ze względu na ich nieprawidłowy montaż ponosi odpowiedzialność firma rozliczeniowa.

6. Użytkownik lokalu pokrywa koszt zażądane przez niego sprawdzenia pko przez firmę rozliczeniową w przypadku, gdy nie stwierdzono nieprawidłowej pracy podzielnika kosztów ogrzewania zgodnie z cennikiem usług firmy rozliczeniowej.

7. W przypadku dalszego kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonania technicznej ekspertyzy urządzenia. W razie potwierdzenia prawidłowego działania pko, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu.

### **§ 18.**

Zasady rozliczeń lokali rozliczanych wg wskazań pko dla warunków szczególnych:

1. Jeżeli ustalony na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania koszt danego lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. niż dwukrotny koszt średni dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości dwukrotnego kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku.

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trybie nabycia lokalu na wolnym rynku, koszty ogrzewania rozliczają wzajemnie między sobą sprzedający z kupującym. Obowiązek wpłaty do spółdzielni niedopłaty po okresie rozliczeniowym spoczywa na kupującym. Informację o nierozliczonych kosztach c.o. podaje się w wydawanym na potrzeby notariusza zaświadczeniu.

3. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni należy dokonać odczytu podzielników kosztów ogrzewania. Odczyt musi być dokonany przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej i przy udziale obu w/w stron. Rozliczenie nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego i obciąża proporcjonalnie zdającego mieszkanie i nowego użytkownika, a w przypadku nadpłaty Spółdzielnia rozliczy ją odpowiednio.

## **Rozdział VIII**

### **Ustalanie i rozliczanie opłat za ogrzewanie lokali mieszkalnych**

#### **§ 19.**

Za dostarczone ciepło do budynku na potrzeby ogrzewania lokali, każdy użytkownik lokalu wnosi zaliczkowe opłaty miesięczne, których suma za dany okres rozliczeniowy traktowana jest jako przedpłata. Podlega ona ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Każde indywidualne rozliczenie zawiera:

- przedpłatę (suma miesięcznych opłat zaliczkowych)
- koszt ogrzewania lokalu
- wynik (nadpłata lub niedopłata)

#### **§ 20.**

Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym:

1. Zaliczkowe opłaty na poczet rozliczenia kosztów ogrzewania ustala każdorazowo Zarząd po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie na podstawie wartości średniej z trzech ostatnich rozliczeń przy uwzględnieniu przewidywanego wzrostu kosztów ogrzewania.
2. Wprowadzenie nowych opłat zaliczkowych następuje nie później niż 1 października następnego okresu rozliczeniowego,
3. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż

przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,

4. Zobowiązuje się użytkownika lokalu do wnoszenia miesięcznych przedpłat na poczet kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym. Przedpłaty wnoszone są wraz z opłatą za użytkowanie lokalu na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.

#### **§ 21.**

Zasady rozliczania opłat z użytkownikami lokali:

1. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu.
2. Na pisemny wniosek użytkownika nadpłata przekraczająca jednomiesięczną opłatę za lokal podlega zwrotowi w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku po potrąceniu należnej opłaty za miesiąc bieżący.
3. Nadpłata wynikająca z rozliczenia, kosztów ogrzewania nie będzie użytkownikowi wypłacana w przypadku posiadania przez niego zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, a zaliczona przez Zarząd na pomniejszenie zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest wpłacić na rzecz Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
5. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.
6. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia c.o. należy składać w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania w biurze Zarządu Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrywane w okresie jednego miesiąca. Odwołanie od decyzji Zarządu Spółdzielni należy kierować do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

### **Rozdział IX**

#### **Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie**

#### **§ 22.**

Zasady postępowania w przypadku wystąpienia zaniżenia temperatury w lokalach na skutek wadliwego działania instalacji c.o. w stosunku do temperatur obliczeniowych obowiązujących w Polskich Normach:

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o przypadku zaniżenia temperatury w lokalu.
2. W ciągu 24 godzin od przyjęcia zgłoszenia służby Spółdzielni są zobowiązane do przywrócenia sprawności działania instalacji c.o. celem osiągnięcia normatywnych temperatur w lokalu.
3. W przypadku, gdy działania służb Spółdzielni okażą się nieskuteczne, w ciągu 48 godzin od przyjęcia zgłoszenia zostanie dokonany pomiar temperatury w lokalu.
4. Komisyjny pomiar temperatury w lokalu odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w PN-82/B-02402
5. Z pomiaru temperatury zostaje sporządzony protokół będący podstawą do udzielenia bonifikaty w opłatach za c.o.

#### **§ 23.**

Wprowadza się następujące zasady udzielania bonifikat w opłatach za c.o.:

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących w Polskich Normach.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1.

Za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zwiększenie kosztów rozliczanej nieruchomości.

**Rozdział X**  
**Postanowienia końcowe**

**§ 24.**

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie normy prawne określone w przepisach wymienionych na wstępie regulaminu.
2. Ocena kosztów centralnego ogrzewania poniesionych w danym roku kalendarzowym dokonuje Rada Nadzorcza.

**§ 25.**

Regulamin wchodzi w życie na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 28/2007 z dniem 01.07.2007r.

**§ 26.**

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/98 z dnia 11.09.1998r. i Uchwała Rady Nadzorczej Nr 29/99 z dn. 18.11.1999r. dot. rozdziału IV Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.