

## REGULAMIN

### Rozliczeń kosztów energii ciepłej w SM „DOM” w Olsztynie

#### § 1

##### Wprowadzenie

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii ciepłej doprowadzonej do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania c.o. i podgrzania wody użytkowej c.w.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni wyposażonych w instalację c.o. lub podgrzania wody użytkowej c.w.

#### § 2

##### Podstawa prawna

1. Ustawa z 10.04.1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 833)
2. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1465)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM”
4. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 2018/2002 z dnia 18.12.2018r. zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej.

#### § 3

##### Użyte określenia

1. **sprzedawca** – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z odbiorcą,
2. **odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie
3. **indywidualny odbiorca** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu.

4. **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych,
5. **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
6. **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub c.w. z węzłów ciepłych do odbiorców ciepła lub poboru c.w. w budynkach,
7. **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
8. **zamówiona moc ciepła** – największy pobór ciepła dostarczonego w postaci wody gorącej lub pary, jaki może wystąpić w warunkach obliczeniowych przez okres co najmniej jednej godziny,
9. **warunki obliczeniowe** – jest to obliczeniowa temperatura powietrza atmosferycznego określona dla sfery klimatycznej, w której zlokalizowane są obiekty do których dostarczane jest ciepło i temperatura wody użytkowej (PN – 02403)
10. **okres rozliczeniowy** – okres między 1 czerwca a 31 maja roku następnego w budynkach z podzielnikami; w budynkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze mieszkaniowe - okres między 1 października a 30 września roku następnego.
11. **jednostka rozliczeniowa** – nieruchomość t.j.: budynek lub kilka budynków zasilanych z węzła cieplnego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy,
12. **koszty stałe** – składają się z n/w składników:
  - a) rocznej opłaty za zamówioną moc cieplną,
  - b) rocznej opłaty za usługi przesyłowe,
  - c) opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła,
  - d) koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze),
  - e) opłaty stałej za energię cieplną opłaconą przez użytkowników w danym sezonie grzewczym.
13. **koszty zmienne** – opłata za dostarczone ciepło – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ceny ciepła dla danej grupy odbiorców – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło.

#### § 4

#### Postanowienia ogólne

1. Indywidualny odbiorca w lokalu w danej nieruchomości rozliczany jest w sposób identyczny niezależnie od źródła zasilania jednostki rozliczeniowej.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową mieszkań – obliczoną zgodnie z PN – 70/B – 02365. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie – loggii, balkonów, tarasów itp. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, suszarni, pralni itp. pomieszczeń wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.
3. Koszty dostawy ciepła oblicza się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej z uwzględnieniem czy w danej jednostce rozliczeniowej ciepło dostarczane jest do celów ogrzewania czy też do ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej – c.w.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania odbywa się odrębnie dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych i realizowane jest odrębnie przez firmy, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.

## § 5

### **Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej .**

1. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody ustala okresowo Zarząd Spółdzielni. Jest on jednolity dla całej Spółdzielni. Wysokość kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody (c.w.) wylicza się w oparciu o średnią ilość ciepła we wszystkich jednostkach rozliczeniowych zużytego na podgrzanie wody użytkowej oraz aktualną cenę energii cieplnej.
2. Przeniesienie kosztu podgrzania wody na poszczególnych odbiorców indywidualnych odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych) lub ryczałtu od ilości osób dla lokali nie wyposażonych w wodomierze.
3. Kwotę miesięcznego ryczałtu od osoby określa się w wysokości kosztu podgrzania 3,5 m<sup>3</sup> wody.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet opłaty za ciepłą wodę w lokalach z wodomierzami ustala się w wysokości ceny za 2 m<sup>3</sup> wody pomnożone przez aktualną cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody lub na podstawie średniego zużycia wody pomnożonego przez aktualną cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.
5. Indywidualny odbiorca jest zobowiązany podać stan na wodomierzach w terminie na koniec każdego kwartału.
- 5<sup>1</sup>. Obowiązek, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy użytkowników lokali, w których zamontowane są wodomierze z odczytem radiowym
6. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje się w okresach kwartalnych oraz przy zmianie cen.
7. Rozliczenie opłaty za ciepłą wodę będzie dokonane w terminie do jednego miesiąca po zakończeniu kwartału.
8. Mieszkańcy – odbiorcy indywidualni c.w., którzy nie dostarczą odczytów wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych) w terminie zostaną:
  - a) przy braku pierwszego odczytu – obciążani średnim zużyciem z poprzedniego okresu i aktualną ceną,

- b) przy braku dalszych odczytów – obciążeni kwotą ryczałtu pomnożoną przez ilość osób zamieszkujących w danym lokalu,
- 8<sup>1</sup>. Obowiązek, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy użytkowników lokali, w których zamontowane są wodomierze z odczytem radiowym
9. Odbiorca indywidualny zobowiązany jest do natychmiastowego informowania Spółdzielni o uszkodzonym wodomierzu.
- a) w przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia – lokal będzie rozliczony zgodnie z pkt 8b),
  - b) kosztem wymiany uszkodzonego wodomierza obciążony będzie użytkownik lokalu,
  - c) w przypadku niesprawności wodomierza w okresie gwarancji wymiana następuje na koszt gwaranta.

## § 6

### **Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania**

1. Koszty energii cieplnej określa się osobno dla każdej jednostki rozliczeniowej w oparciu o wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego i rejestrowane na podstawie faktur wystawianych przez sprzedawcę. W rejestrze o którym mowa wyżej rejestruje się osobno opłatę stałą i osobno opłatę zmienną – na podstawie faktur otrzymywanych od sprzedawcy. Do kosztów energii cieplnej wlicza się również koszty eksploatacji instalacji odbiorczych nie ujęte w kosztach odpisu na remonty budynku, koszt energii elektrycznej zużytej w danym węźle cieplnym jak również koszty rozliczenia sezonu i dzierżawy urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach.
2. Koszt energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej stanowi różnicę między poniesionymi kosztami całkowitymi, a kosztem podgrzania wody wyliczonym w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych (wodomierze lub liczniki ciepła) oraz pomniejszony o wartość składnika - opłata stała za energię cieplną opłaconą przez użytkowników w danym sezonie grzewczym.
3. Na poczet kosztów o których mowa w pkt 2. pobierane są od indywidualnych odbiorców w lokalach zaliczki – osobno – na centralne ogrzewanie, opłatę stałą za energię cieplną oraz podgrzanie wody (c.w) .
4. Wysokość zaliczek na poczet rozliczenia c.o. ustala w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danej jednostki rozliczeniowej Zarząd Spółdzielni, w oparciu o prognozowane koszty na dany okres rozliczeniowy. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego (tj. 12-tu miesięcy) następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
5. W systemie opomiarowanym dopuszcza się wprowadzenie zaliczek indywidualnych dla poszczególnych lokali . Wysokość zaliczki może być zwiększona w sytuacji gdy w rozliczeniu lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym odnotowano dopłatę za ciepło i analogicznie zmniejszona w przypadku zwrotu.

6. Rozliczenie kosztów c.o. w danym okresie rozliczeniowym.

W lokalach nieopomiarowanych całe koszty (stałe i zmienne) danej jednostki rozliczeniowej rozliczane są wg. kryterium powierzchniowego. Koszt centralnego ogrzewania przypadającego na te lokale ustala się w formie **ryczałtu wynoszącego dwukrotność zaliczki**, pobieranej w opomiarowanych lokalach w tej samej jednostce rozliczeniowej oraz opłaty stałej o której mowa w ust.3. Użytkownik ponosi również koszt rozliczenia.

W lokalach opomiarowanych:

- a) koszt stały w danej jednostce rozliczeniowej rozliczany jest wg. kryterium powierzchniowego,
- b) koszt zmienny na poszczególne lokale wchodzące w skład jednostki rozliczeniowej dzielony jest wg. kryterium podzielnikowego (liczników).
- c) **Koszty ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej dzieli się na koszty stałe i zmienne w proporcji 50 : 50 ( w budynkach z podzielnikami ciepła ) i 40 : 60 ( w budynkach z ciepłomierzami )**

7. Koszt energii cieplnej w budynkach, w których część lokali jest opomiarowana oraz część nieopomiarowana: lokale opomiarowane rozliczane są z różnicy kosztów ogólnych danej jednostki rozliczeniowej pomniejszonej o naliczone obciążenie lokali nieopomiarowanych .

8. Tak wyliczony koszt jednostkowy z tytułu centralnego ogrzewania porównywany jest do wniesionych przedpłat.

9. Różnica występująca w pkt 8. podlega rozliczeniu według następujących zasad:

- a) dopłata wnoszona jest w jednorazowej opłacie w podanym terminie po otrzymaniu rozliczenia,
- b) za zgodą Zarządu Spółdzielni dopłata może być wnoszona w formie ratalnej w terminie uzgodnionym z Zarządem,
- c) nadpłata zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności,
- d) nadpłata może zostać zwrócona jeżeli lokator nie ma zaległości w opłatach bieżących.

## § 7

### **Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła w budynkach opomiarowanych**

1. W przypadku rozliczania kosztów w oparciu o system podzielników kosztów stosuje się współczynniki LAF korygujące uwzględniające położenie mieszkań w budynku. Współczynniki wyliczone indywidualnie ustala się w oparciu o dokumentację techniczną uwzględniającą zapotrzebowanie mocy na poszczególne lokale.

1<sup>1</sup>. W budynkach, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne liczniki do pomiaru zużycia energii cieplnej, w celu pomiaru zużycia ciepła stosowane są na każdym grzejniku w lokalu indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające zdalny odczyt

2. Odczyty wskazań podzielników ciepła kosztów ogrzewania dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma rozliczająca daną jednostkę rozliczeniową. Odczyty dokonywane są na koniec okresu rozliczeniowego drogą radiową.
3. Lokal, w którym użytkownik uniemożliwił odczyt kontrolny lub zniszczył podzielnik lub ciepłomierz, rozliczany jest w całości według kryterium powierzchniowego, koszt ciepła przypadającego na ten lokal ustala się według średniej ceny kosztu ogrzewania na 1m<sup>2</sup> powierzchni budynku ( jednostce rozliczeniowej ) powiększony o 50%. Użytkownik ponosi również koszt rozliczenia.
- 3<sup>1</sup>. Pojedynczy grzejnik nieopomiarowany znajdujący się w lokalu rozliczany jest według średniego zużycia w lokalu powiększonego o 50%, a w przypadku nieopomiarowania go z przyczyn technicznych, niezależnych od lokatora – rozliczany jest według średniego zużycia lokalu.
4. Wynik rozliczenia lokatorzy otrzymują w terminie do 3-ch miesięcy od daty odczytu.
5. Lokatorzy zobowiązani są do natychmiastowego informowania Spółdzielni w przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego. W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia wyżej wymienionego urządzenia lokal zostanie rozliczony zgodnie z pkt 3.
- 5<sup>1</sup>. W przypadku, gdy awaria nastąpiła nie z winy lokatora, grzejnik rozliczany jest według średniego zużycia w lokalu
6. Odczyty wskazań ciepłomierzy dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma rozliczająca daną jednostkę rozliczeniową . Odczyty dokonywane są na koniec okresu rozliczeniowego. Z uwagi na dostępność urządzeń z klatki schodowej nie jest wymagana obecność mieszkańców przy odczycie.

## § 8

### **Zasady rozliczania kosztów ciepła dla lokali po zmianie ich użytkownika.**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu za pośrednictwem Spółdzielni, Spółdzielnia dokonuje odczytu i dokonuje podziału kosztów na dzień zdania i przejęcia lokalu. Ostateczne szczegółowe rozliczenie nastąpi po okresie rozliczeniowym energii cieplnej.
2. Powyższa zasada nie obowiązuje:
  - a) gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
  - b) przy zamianie mieszkań.

W obu przypadkach strony uzgadniają między sobą sposób podziału kosztów energii cieplnej. W przypadku braku tego rodzaju uzgodnienia, wszelkie korzyści, jak i obciążenia z tytułu rozliczenia przechodzą na nabywcę lokalu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

## § 9

### Opusty w opłatach za ciepło

1. Użytkownikom lokali nieopomiarowanych przysługują opusty za ciepło dostarczone do ogrzewania lokali i podgrzania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji c.o. będącej w zakresie odpowiedzialności po stronie Spółdzielni, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
2. Określa się następujące wysokości opustów, o których mowa w pkt 1.
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2<sup>0</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej – za każdy dzień,
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2<sup>0</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej – za każdy dzień.

## § 10

### Kary i regresy

1. Indywidualny odbiorca w lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o istnieniu uszkodzenia podzielnika kosztów, ciepłomierza, wodomierza i instalacji c.o. pod rygorem ponoszenia, odpowiedzialności za wynikłe szkody. Uszkodzenia wynikłe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Uszkodzenia wynikłe z winy użytkownika usuwane są na jego koszt.
2. Samowolna ingerencja w instalacje c.o. i c.w. – stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu, i jest to:
  - a) montaż dodatkowego grzejnika,
  - b) powiększenie istniejących zestawów lub ich zmiana bez zgody Spółdzielni,
  - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - d) demontaż lub likwidacja grzejników,
  - e) zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych,
  - f) zmiana usytuowania montażu podzielnika kosztów, uszkodzenie lub zerwanie plomby na podzielniku,
  - g) uszkodzenie lub zerwanie plomby na ciepłomierzach i wodomierzach,
  - h) oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania i uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów c.o. i c.w.
3. Wobec stwierdzenia powyższego Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu wszystkimi kosztami wynikłymi z konieczności naprawy szkody.

## § 11

### Reklamacje

1. Wszelkie interwencje i zastrzeżenia do rozliczenia kosztów ogrzewania należy składać w terminie 1-go miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Odpowiedź w sprawie załatwienia reklamacji Spółdzielni udziela w terminie do 2-ch miesięcy od daty złożenia.
2. Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu dokona ponownego komisyjnego odczytu podzielnika . Kosztami dodatkowego odczytu będzie obciążony:
  - a) Użytkownik lokalu w przypadku nieuzasadnionego kontrolnego odczytu,
  - b) Spółdzielnia, lub firma dokonująca odczyty w przypadku potwierdzenia zasadności reklamacji.
3. W przypadku potwierdzenia błędu w rozliczeniu, koszt poprawionego rozliczenia pokryje Spółdzielnia.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Na wniosek mieszkańców danej jednostki rozliczeniowej Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na montaż podzielników kosztów umożliwiających indywidualne rozliczenie opłat za ogrzewanie. Warunki umożliwiające montaż wyżej wymienionych podzielników:
  - a) wszystkie lokale w danej jednostce rozliczeniowej są wyposażone w wodomierze indywidualne (mieszkańcowskie),
  - b) wszystkie lokale w danej jednostce rozliczeniowej są wyposażone w zawory i głowice termoregulujące,
  - c) akceptacja i zgoda przynajmniej 85% odbiorców indywidualnych na montaż podzielników kosztów oraz ponoszenie kosztów związanych z rozliczeniem.

Po spełnieniu wyżej wymienionych warunków Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg i podpisuje umowę z firmą dokonującą montażu oraz rozliczeń kosztów według wskazań podzielników.

3. W przypadku gdy liczba lokali rozliczanych wg podzielników ciepła będzie mniejsza niż 30% ogólnej liczby mieszkań w danej jednostce rozliczeniowej (rezygnacja poszczególnych lokatorów), Spółdzielnia może odstąpić od indywidualnych rozliczeń i wówczas wszystkie lokale w tej nieruchomości będą rozliczane według kryterium powierzchniowego.



### § 13

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie Uchwałą Nr 9/2010 z dnia 27.09. 2010 roku, następnie zmieniony Uchwałą Nr 19/2011 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2011 roku i Uchwałą Nr 12/2017 Rady Nadzorczej z dnia 18 września 2017 roku oraz Uchwałą Nr 14/2020 z dnia 21.09. 2020 roku oraz Uchwałą Nr 1/2021 z dnia 18 stycznia 2021 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Irena Czartoryska

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Włodzimierz Wiśniewski