

**REGULAMIN**  
**INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY**  
**CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI W BUDYNKACH**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA” W SOSNOWCU**

**§1**

Regulamin został opracowany na podstawie przepisu art.45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* [tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz.625 z późn. zm.]<sup>1</sup>

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Polskich Normach:

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* [tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623],
2. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* [Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz.836 z późniejszymi zmianami],
3. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* [Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690],
4. *Polska Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki Przyrządy zasilane energią elektryczną.*

1) Nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, które w szczególności dotyczą zagadnienia indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania zawarte są w Dz. U. z 2000 r. Nr 48, poz. 555 oraz w Dz. U. z 2005 r. Nr 62, poz. 552;

**§2**

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące rozumienie określeń i pojęć:

1. Powierzchnia użytkowa ogrzewana lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, określana jest jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, sypialni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek. Do celów rozliczania kosztów ogrzewania nie stosuje się redukcji powierzchni użytkowej z tytułu zmniejszonej wysokości pomieszczeń.
2. Powierzchnia użytkowa ogrzewana budynku – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
3. Jednostka kubatury lokalu użytkowego – 1 m<sup>3</sup>
4. Układ pomiarowo-rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego, odbiorca –rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
5. Lokal opomiarowany – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach, zostały wyposażone w podzielniki kosztów
6. Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów na grzejnikach lub nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Lokali, na potrzeby ogrzania których, wydzielono w niniejszym regulaminie koszty wspólne nie zalicza się do grupy lokali nieopomiarowanych.
7. Wartość wskazywana – jest wartością pomiarową wytworzoną przez podzielnik kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.

8. Wartość zużycia – jest to wartość wskazywana, przekształcona przy pomocy całkowitego współczynnika UF dla danego grzejnika oraz współczynnika LAF danego mieszkania (uwaga: wartość zużycia jest miarą wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawaną jako liczba niemianowana).
9. Maksymalne zużycie w lokalu – obliczane jest na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników UF i LAF.
10. Zarządca, zarządca budynku – to Spółdzielnia, Zarząd Spółdzielni.

### §3

1. Rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach, za ciepło dostarczone na potrzeby ogrzewania, przez instalację centralnego ogrzewania w budynku, dokonuje się na podstawie:
  - a) pomiaru, przez układ pomiarowo-rozliczeniowy, ilości ciepła dostarczonego do budynku w okresie rozliczeniowym,
  - b) wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania doprimo 3 radio firmy *ista*. zainstalowanych na grzejnikach w lokalach oraz oszacowania zużycia ciepła w łazience lub w lokalu nieopomiarowanym, na podstawie zużycia, określonego wg wskazań podzielników kosztów w innym lokalu, w tym samym budynku; sposób oszacowania w takim przypadku określa regulamin w §10 i §11.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają: od 1 stycznia do 31 grudnia. Zarządca budynku na umotywowany wniosek może zdecydować o zmianie okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3-ch miesięcy od końca okresu rozliczeniowego, w którym następuje rozliczenie.

### §4

Rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali w danym budynku, podlegają koszty związane z dostawą ciepła do ogrzewania, poniesione przez zarządcę budynku, w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty te składają się:

1. Koszty wynikające z rozliczenia z dostawcą ciepła
  - 1.1 koszty stałe (ponoszone przez 12 miesięcy w roku), ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy ciepła, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki, obejmujące:
    - > opłatę za moc zamówioną,
    - > opłatę stałą za usługi przesyłowe,
    - > opłatę abonamentową,
  - 1.2 koszty zmienne (ponoszone w sezonie grzewczym), wynikające ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy ciepła, obejmujące:
    - > opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym ciepło,
    - > opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
    - > opłatę za nośnik ciepła, zużyty do uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w instalacji,
  - 1.3. pozostałe stałe koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
2. Różnice kosztów wynikające z uznanych reklamacji lokatorów uwzględniane zostaną w kosztach ciepła rozliczanych w kolejnym okresie rozliczeniowym danego budynku.

## §5

1. Koszty dostawy ciepła do celów ogrzewania budynku, ponoszone są przez użytkowników lokali w formie opłaty za centralne ogrzewanie, wnoszonej zaliczkowo przez 12 miesięcy, łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest z uwzględnieniem:
  - > kosztów ciepła w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym,
  - > aktualnych cen ciepła i prognozowanej ich zmiany,
3. W przypadku lokali rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym jako lokale nieopomiarowane, podstawą do ustalenia wysokości zaliczki jest maksymalne zużycie ciepła na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogrzewanej w danym budynku i powierzchnia ogrzewana danego lokalu.
4. Na wniosek użytkownika lokalu - dopuszcza się indywidualną zmianę wysokości zaliczki ustalonej wg zasad podanych wyżej, pod warunkiem, że wysokość zmienionej zaliczki w przeliczeniu na powierzchnię ogrzewaną w tym lokalu, będzie nie niższa od średniego kosztu ogrzewania w danym budynku, w przeliczeniu na jednostkę powierzchni ogrzewanej budynku, w poprzednim okresie rozliczeniowym (z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła), a także, że użytkownik, wnoszący o zmianę wysokości zaliczki, podpisze zobowiązanie do jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty, powstałej po rozliczeniu sezonu, którego zmiana zaliczki dotyczy.

## §6

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy ciepła do budynku po danym sezonie grzewczym, dokonuje się z podziałem na:
  - a) koszty stałe - koszty rozliczane wg powierzchni ogrzewanej lokali,
  - b) koszty zużycia - koszty rozliczane wg wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach (lub zużycie oszacowane w przypadku lokali nieopomiarowanych).
2. stosuje się również rozliczenie kosztów wspólnych w danym budynku. Stanowią one każdorazowo 30% kosztów zmiennych, wykazanych na fakturze dostawcy ciepła (opisanych w §4 pkt. 1.2 niniejszego regulaminu). Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, takich jak: klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice oraz kosztów ciepła przekazywanego do całego budynku przez system przewodów rozdzielczych instalacji ogrzewczej.
3. Według powierzchni użytkowej, ogrzewanej, lokali rozlicza się wykazane na fakturze dostawcy koszty stałe (opisane w §4 pkt.1.1 niniejszego regulaminu) oraz koszty wspólne.
4. Pozostałą, po odjęciu kosztów wspólnych część kosztów zmiennych (70% kosztów zmiennych) rozlicza się wg wskazań podzielników kosztów, zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, z uwzględnieniem procedur ustalania zużycia ciepła w łazienkach oraz lokalach nieopomiarowanych, opisanych w §10 i §11.
5. Do części kosztów zmiennych, rozliczanej wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF, uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.

## §7

1. Współczynniki wyrównawcze LAF, ustalane są dla poszczególnych lokali zgodnie z tabelami stanowiącymi załącznik do umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą *ista* Polska Sp. z o.o.

2. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe, wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali użytkowych stosowany jest zawsze współczynnik wyrównawczy LAF równy 1.

## **§8**

Łączna opłata, jaką użytkownik lokalu powinien ponieść z tytułu kosztów ogrzewania jego lokalu, w danym okresie rozliczeniowym, stanowi sumę części opłaty rozliczanej wg powierzchni lokalu (koszty stałe oraz koszty wspólne) i części opłaty rozliczanej na podstawie wskazań podzielników. Opłatę tę Zarządca rozlicza z uwzględnieniem wpłaconych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych.

## **§9**

1. Jako lokal nieopomiarowany rozliczany jest lokal, w którym:
  - a) w pomieszczeniach innych niż łazienki, nie zamontowano podzielników kosztów na grzejnikach,
  - b) stwierdzono uszkodzenie plomby na jednym lub więcej podzielników kosztów,
  - c) stwierdzono uszkodzenie jednego lub więcej podzielników kosztów,
  - d) stwierdzono inne, niedopuszczalne działania podjęte w celu zaniżenia wskazań, któregośkolwiek z podzielników kosztów,
  - e) użytkownik lokalu zdemontował grzejnik bez zgody Zarządcy, nie dokonano odczytu wskazań podzielników, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
2. W przypadku nie zawinionej przez użytkownika lokalu, awarii podzielnika kosztów na jednym z grzejników w lokalu, podzielnikowi temu przypisuje się odczyt wskazań z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a w przypadku jego braku wskazanie zużycia średnie w tym lokalu.
3. Użytkownik lokalu ma prawo, przed końcem okresu rozliczeniowego (tj. przed 31 grudnia), złożyć u Zarządcy budynku oświadczenie o rezygnacji z rozliczania na podstawie wskazań podzielników kosztów. W takim przypadku w kolejnym okresie rozliczeniowym lokal ten będzie rozliczony wg procedury stosowanej do lokali nieopomiarowanych, opisanej w §11.

## **§10**

Wartość zużycia (liczbę jednostek zużycia) dla nieopomiarowanych łazienek w lokalach mieszkalnych określa się według niżej podanego sposobu:

- a) Na podstawie odczytanych z podzielników wartości wskazywanych i przy zastosowaniu współczynników UF i LAF, określa się sumę jednostek zużycia (wartość zużycia) dla każdego opomiarowanego lokalu mieszkalnego w budynku (rozumianego zgodnie z określeniem w §2), a następnie dzieli się tę sumę przez powierzchnię użytkową ogrzewaną tych lokali, uzyskując liczbę jednostek zużycia na jednostkę powierzchni (1 m<sup>2</sup>), w poszczególnych lokalach.
- b) Spośród wszystkich wyliczonych wartości zużycia na jednostkę powierzchni, w lokalach mieszkalnych, w danym budynku, wyszukuje się najwyższą wartość i przyjmuje się ją do określania wartości zużycia na 1 m<sup>2</sup> dla nieopomiarowanych łazienek w tym budynku.
- c) Wartość zużycia dla pomieszczeń łazienek w lokalach, wylicza się przez pomnożenie wartości zużycia na jednostkę powierzchni (znalezionej w punkcie b)), przez powierzchnię łazienki w danym lokalu. Wyliczoną wartość zużycia dla łazienki należy wprowadzić do obliczeń całkowitego zużycia ciepła w lokalu.

## §11

1. Wartość zużycia (liczbę jednostek zużycia) dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych, określa się według sposobu podanego w §10 dla nieopomiarowanych łazienek, mnożąc obliczoną wartość zużycia na jednostkę powierzchni przez powierzchnię użytkową ogrzewaną lokalu nieopomiarowanego.
2. Wartość zużycia (liczbę jednostek zużycia) dla nieopomiarowanych lokali użytkowych, określa się, tak jak dla nieopomiarowanych mieszkań ( pkt.1)

## §12

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytej dbałości o część instalacji centralnego ogrzewania znajdującą się w jego lokalu, w tym także o podzielniki kosztów zainstalowane na grzejnikach, a w szczególności chronienie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi działaniami mogącymi mieć wpływ na rzetelność wskazań. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach podzielnika lub plomby, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę budynku.
2. Zarządcy budynku przysługuje prawo kontroli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego – wskazań podzielników kosztów w lokalach.
3. Użytkownik lokalu, oprócz kosztów zużycia ciepła wyliczanych zgodnie z §8 niniejszego regulaminu, zobowiązany jest pokrywać koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania, naliczanych w opłatach czynszowych oraz koszty odczytu i rozliczenia opłaty za ciepło wraz z wyliczeniem zużycia ciepła w nieopomiarowanych łazienkach. Koszty odczytu i rozliczenia naliczane są wg liczby zainstalowanych podzielników w lokalu.
4. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
  - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
  - b) likwidacja grzejników (demontaż),
  - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. podlega karze 500 złotych oraz rozliczeniu jak lokal nieopomiarowany (§11). Ponadto użytkownik ma obowiązek przywrócenia wcześniejszego stanu, o ile dokonana zmiana nie została przez Zarządcę zaakceptowana.
5. W przypadku jeśli kara nie pokryje poniesionej szkody Zarządca może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

## §13

1. Podstawowy odczyt wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w lokalach, dokonywany jest zdalnie (drogą radiową) po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W ramach przysługującego Zarządcy prawa do kontroli, którym mowa w §12 pkt.2, a także w przypadku niemożności odczytu wskazań podzielnika drogą radiową dokonywane są dodatkowe odczyty w lokalach. O terminie takiego odczytu Zarządca powiadamia użytkownika lokalu z 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku nieudostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie Zarządca może wyznaczyć drugi termin. Nieudostępnienie lokalu w drugim terminie, powoduje rozliczenie tego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zamiany mieszkań lub zbycia prawa do mieszkania, obie strony tej transakcji zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu podzielenia kosztów ogrzewania tego lokalu, pomiędzy strony, w danym okresie rozliczeniowym

4. W przypadku, jeśli strony transakcji zamiany lub zbycia prawa do mieszkania, nie złożyły oświadczenia, o którym mowa w pkt.3 - Zarządca zleca, obsługującej system rozliczeń firmie *ista*, dokonanie odczytu pośredniego, na koszt obu użytkowników – dotychczasowego i nowego. Spółdzielnia może odstąpić od dokonania odczytu pośredniego jeśli zmiana użytkownika następuje poza sezonem grzewczym, a zainteresowane strony wyrażą zgodę.
5. Rozliczenie wynikające z odczytów pośrednich wykonywane jest w terminie podanym w §3 pkt.3 i 4.

#### **§14**

1. W przypadku wystąpienia nadwyżki wpłat zaliczkowych, na pokrycie kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym, o których mowa w §5, Spółdzielnia zalicza nadpłatę na poczet przyszłych świadczeń za lokal mieszkalny.
2. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może zostać wypłacona użytkownikowi lokalu po uregulowaniu wszelkich ewentualnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Od wyliczonej nadpłaty Zarządca ma prawo potrącić zobowiązania użytkownika wobec Spółdzielni z tytułu zaległości w innych opłatach niż opłaty za ciepło do ogrzewania.
4. W przypadku, jeśli zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania danego lokalu nie pokrywają kosztu ogrzewania w okresie rozliczeniowym, określonego zgodnie z §8 niniejszego regulaminu – niedopłata zostaje ujęta w najbliższym naliczeniu opłat związanych z użytkowaniem lokalu i ma wpływ na ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania w kolejnym okresie rozliczeniowym.

#### **§15**

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania użytkownik lokalu winien składać na piśmie wraz z uzasadnieniem w siedzibie Zarządcy w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi użytkownikowi lokalu po zasięgnięciu merytorycznej opinii od firmy *ista* Polska Sp. z o.o. w terminie do 1 miesiąca od daty wpływu reklamacji.
3. Na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia wraz z firmą *ista* Polska Sp. z o.o. może dokonać komisyjnego odczytu podzielników, a w przypadku:
  - a) gdy potwierdzą się zastrzeżenia użytkownika lokalu dokonana zostanie korekta rozliczenia,
  - b) gdy nie potwierdzą się zarzuty, kosztami tej operacji zostanie obciążony użytkownik tego lokalu.

#### **§16**

Zarządca jest zobowiązany do bieżącego analizowania stopnia wykorzystania mocy zamówionej ciepła dostarczanego do ogrzewania w każdym z budynków oraz ewentualnego jej korygowania w umowach z dostawcą ciepła.

#### **§17**

Niniejszy regulamin i zasady rozliczeń mają zastosowanie począwszy od okresu rozliczeniowego trwającego od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Jednocześnie traci moc regulamin dotąd obowiązujący.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2012 z dnia 26.03.2012 r.