

# REGULAMIN

## **indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Prokocim"**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali mieszkalnych na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.).
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym w budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

#### **§ 2**

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim”.
- **Zarząd** – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.
- **Firma Ista** – Firma Ista Polska Sp. z o.o. Oddział w 31-406 Kraków Al. 29 listopada 155 c.
- **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- **Podzielnik kosztów** – urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

- **Budynek** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację odbiorczą, a pomiar ciepła dla celów c.o. rejestrowany jest w rozdzielaczu (lub w rozdzielaczach, jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługujących ten budynek.
- **Lokal** – lokal mieszkalny.
- **Części wspólne budynku** – klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia wyposażone w grzejniki lub ogrzewane pośrednio z lokali mieszkalnych poprzez przegrody stałe.
- **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej 12 miesięcy obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

### § 3

Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi:

- dla kosztów stałych - 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla kosztów zmiennych - 1 (jednostka) – działka podzielnika zużyta w okresie rozliczeniowym.

## II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat w budynkach mieszkalnych

### § 4

Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

1. Opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej ( opłata stała)  
 za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW  
 za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW  
 opłatę abonamentową  
 opłatę za nośnik ciepła ( za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)  
 opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
2. Opłaty wynikające za zużycie energii cieplnej (opłata zmienna)  
 za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ

za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ

3. opłaty z tytułu odczytu i rozliczenia ogrzewania jako iloczyn ilości zamontowanych w mieszkaniu podzielników i ceny jednostkowej za odczyt przy uwzględnieniu współczynników określonych w systemie rozliczeniowym (współczynniki UF i LAF).

## § 5

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835
  - umową rozliczeniową zawartą pomiędzy Ista Polska sp. z o.o. a SM „Nowy Prokocim”
  - niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg podziału:
  - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) - dzielona w proporcji:
    - 50 % **koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
    - 50 % **koszty stałe wspólne**, dzielone wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), nieopomiarowanych łazienek, koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. Koszty odczytu i rozliczenia ogrzewania jako iloczyn ilości zamontowanych w mieszkaniu podzielników i ceny jednostkowej za odczyt przy uwzględnieniu współczynników określonych w systemie rozliczeniowym (współczynniki UF i LAF).
5. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany w oparciu o dokumentację techniczną budynku.

## § 6

Ustalone koszty stałe i zmienne przypadające na ogrzewanie części wspólnych budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w danym budynku proporcjonalnie do ich powierzchni.

## § 7

Ustalanie opłat:

1. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników lokali, co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet c.o. następnego okresu rozliczeniowego będą ustalane każdorazowo po dokonany rozliczeniu dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom za ostatni okres rozliczeniowy zwiększonym do 20%.
3. Powiększenie opłaty zaliczkowej do 20% jest zabezpieczeniem na ewentualny wzrost składników cenotwórczych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu tj. podwyżki cen za moc i energię ciepłą, zmiana podatku VAT oraz dużo większe zużycie energii cieplnej przy długotrwałych mroźnych okresach zimy itp.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zmienić wysokości zaliczki na indywidualny pisemny wniosek lokatora.
5. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub zmian taryf dostawców ciepła, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wielkość zwiększenia określonego w pkt 2 w trakcie okresu rozliczeniowego.

### **III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat dla lokali nieopomiarowanych i nieodczytanych**

## § 8

1. Jeżeli użytkownik lokalu uniemożliwił montaż lub odczyt podzielników kosztów w mieszkaniu, wówczas dla takiego mieszkania dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie maksymalne zużycie w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup>.  
Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu do powierzchni lokalu. Obliczeniowe jednostki zużycia są iloczynem

odczytu, współczynnika UF i współczynnika LAF. Tak wyznaczony wskaźnik należy przemnożyć przez powierzchnię mieszkania szacowanego.

2. W przypadku pojedynczych pomieszczeń w lokalu:

- nieopomiarowanych z przyczyn technicznych (np. brak możliwości zamontowania podzielnika), a także z uszkodzonym podzielnikiem, rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia w danym lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym,
- nieodczytanych lub w których nastąpiła awaria podzielnika po 31.12. danego okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia w lokalu, a w przypadku, gdy sytuacja powtórzy się w tym samym lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym - wg szacunkowego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustalonego na podstawie maksymalnego zużycia ciepła lokalu opomiarowanego w tym budynku
- jeżeli awaria podzielnika nastąpiła przed 31.12. danego okresu rozliczeniowego, podzielnik zostanie wymieniony na nowy, a odczyt końcowy doszacowany zostanie zgodnie z systemem rozliczeniowym do pełnego okresu rozliczeniowego.

#### **IV. Odczyty podzielników oraz pozostałe zasady rozliczania c.o.**

##### **§ 9**

1. Obsługa, w tym montaż, odczyt wskazań podzielników, rozliczenie kosztów c.o. dokonywane jest na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Firmą Ista.
2. Odczyty podzielników kosztów wykonywane są radiowo (poza lokalem) po zakończonym okresie rozliczeniowym.
3. Dopuszcza się kontrolne odczyty podzielników przez Spółdzielnię lub Firmę Ista w trakcie sezonu grzewczego, w lokalach, gdzie występuje bardzo niskie lub wysokie zużycie ciepła.

##### **§ 10**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
  - kontroli zamontowanych urządzeń regulacyjno-pomiarowych (tj. przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów c.o.) oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
  - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.

2. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do:
  - natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy służących do rozliczeń urządzeń, w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
  - poniesienia kosztów naprawy lub wymiany w/w urządzeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu mieszkalnego Firmie Ista w przypadku stwierdzenia braku łączności radiowej z podzielnikiem kosztów ciepła lub jego uszkodzenia.

## § 11

1. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub innemu użytkownikowi, rozliczenie z nabywcą prawa do przedmiotowego lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Możliwe jest odpłatne zlecenie przez zdającego lokal mieszkalny, Firmie Ista dokonania odczytu wskazań podzielników przed przekazaniem lokalu mieszkalnego i uwzględnienie tych wskazań na koniec okresu rozliczeniowego, do rozliczeń między zdającym a przejmującym lokal mieszkalny, bez udziału Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy nie ma danych odczytowych, Firma Ista dokonuje tzw. ważenia statystycznego tzn. pod koniec okresu rozliczeniowego ocenia się wartość zużycia ciepła proporcjonalnie do czasu użytkowania i liczby okresów grzewczych.

## § 12

1. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, Użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedoboru w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Za zgodą Zarządu istnieje możliwość rozłożenia niedopłaty na raty.
2. W przypadku nadpłaty zostanie ona zaliczona Użytkownikowi lokalu na poczet opłat za lokal w następnych miesiącach. Na pisemny wniosek Użytkownika Lokalu nadpłata może zostać zwrócona na wskazane konto Użytkownika lokalu lub wypłacona w kasie Spółdzielni.
3. W razie zalegania z opłatami za lokal, ewentualna nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

## § 13

Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do żądania odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. Spółdzielnia nie nalicza odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym.

## V. Postanowienia końcowe

### § 14

1. Każda samowolna ingerencja Użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - montaż dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
  - demontaż grzejników,
  - spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, usunięcie lub powiększenie kryzy,
  - uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.  
stanowi rażące naruszenie zasad korzystania z lokalu przez użytkownika.
2. Lokal, w którym dokonano samowolnych zmian uznany zostanie jako nieopomiarowany.
3. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w pkt 1 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzie, określonej przez Zarząd, zaś za ogrzewanie lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie *maksymalne zużycie w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup>*.
4. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zmianę grzejnika z inicjatywy i na koszt Użytkownika lokalu. Dobór nowego podzielnika i jego montaż oraz demontaż dotychczasowego wykonuje Firma Ista i obciąża kosztami za w/w czynności bezpośrednio zainteresowanego Użytkownika lokalu.

### § 15

Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczania należy składać w Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje te kierowane będą do Firmy Ista w celu wyjaśnienia. Reklamacje winny być rozpatrzone najpóźniej w terminie 30 dni.

## § 16

Regulamin obowiązuje do rozliczeń za zużycie ciepła po 1 stycznia 2017 roku.

**Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą  
w dniu 21.08.2012r. Uchwała Nr 16 / 2012  
oraz zmiany uchwalone:  
w dniu 12.12.2016 r. Uchwała Nr 26 / 2016**