

Załącznik nr 1  
do umowy nr 42/09/2015 BMCR z dnia 14.12.2015 r.

**Regulamin rozliczania kosztów c. o. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**

**I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
- 1.2. Rozliczenia kosztów energii cieplnej są wynikiem podziału poniesionych na ten cel kosztów pomiędzy indywidualnych użytkowników centralnego ogrzewania na potrzeby całej nieruchomości (węzła) z uwzględnieniem kosztów eksploatacji oraz usług rozliczeniowych. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
- 1.3. Podstawę prawną Regulaminu stanowią:
- a. ustawa z 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 188/2003 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
  - b. ustawa z 10.04.1997 Prawo Energetyczne (Dz. U. 153/2004, poz. 1504 z późniejszymi zmianami),
  - c. ustawa z 15.12.2000 o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. 119/2003 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
  - d. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 1.4. Rozliczenia indywidualne należności za centralne ogrzewanie dokonywane jest w oparciu o system rozliczeniowy firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
- 1.5. Powierzchnia ogrzewana centralnie to całkowita powierzchnia użytkowa lokalu zgodna z PN70 (B-02365), oraz z Zarządzeniem nr 13 Prezesa GUS (Dz.U.Nr 6 z dn. 02.04.1990 r.). Jest ona określona w akcie notarialnym (lub umowie najmu, albo decyzji o przydziale mieszkania) jako powierzchnia użytkowa, a w wymiarze opłat jako - powierzchnia ogrzewana. Pomieszczenia nie posiadające grzejników, ale wchodzące w skład lokalu mieszkalnego ogrzewane tak zwanym ciepłem przegrodowym traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się natomiast do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni logii czy balkonów.
- 1.6. Pomieszczenia wspólnego użytkowania takie jak: klatki schodowe, piwnice, suszarnia czy wózkownia są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni mieszkań i lokali (koszty stałe).

## II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

2.1. Ustala się, że okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

2.2. Podstawą rozliczania zużycia ciepła jest baza danych wykonana na podstawie inwentaryzacji centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni.

2.3. W rozliczeniu stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające usytuowanie lokalu w budynku. Wielkość współczynników ustalona jest dla każdego lokalu indywidualnie na podstawie inwentaryzacji instalacji bądź dokumentacji technicznej instalacji centralnego ogrzewania. Standardowo, dla określenia zapotrzebowania mocy cieplnej lokali stosowane są następujące współczynniki korygujące usytuowanie lokalu zatwierdzone przez COBRI INSTAL w Warszawie:

0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
0,8	1	1	1	1	0,8
0,8	1	1	1	1	0,8
0,8	1	1	1	1	0,8
0,7	0,9	0,9	0,9	0,9	0,7

Uwagi do w/w współczynników:

- wartości współczynników w najniższym wierszu tablicy odnoszą się do jednostek użytkowych położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami,  
- jeżeli jednostka użytkowa znajdzie się nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika tej jednostki można skorygować powiększając ją o 0,1.

- wartości współczynników w najwyższym wierszu tablicy odnoszą się do jednostek użytkowych położonych pod stropodachem.

- wartości współczynników w bocznych kolumnach tablicy odnoszą się do jednostek użytkowych, narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata; dla lokali narożnych, posiadających więcej niż dwie ściany zewnętrzne o różnej orientacji względem stron świata, wartość współczynnika korygującego tej jednostki użytkowej można skorygować, zmniejszając ją o 0,1.

- wartości współczynników korygujących dla lokali użytkowych nie podlegają wyżej wymienionej tabeli – wartość współczynnika każdego lokalu użytkowego ustala się jako 1,0. Ustalenie współczynników korygujących ocena usytuowania mieszkań jest dokonywane przez firmę rozliczeniową i może być korygowany na wniosek Spółdzielni.

2.4. Rozliczenie kosztów c. o. wykonane zostanie na podstawie:

- całkowitego kosztu poniesionego na zakup ciepła do budynku,
- wpłaconych zaliczek na poczet kosztów c. o. w okresie rozliczeniowym,
- wskazań podzielników kosztów c. o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- powierzchni mieszkań i lokali użytkowych.

2.5. Zasadą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jest ustalenie proporcjonalnego udziału w kosztach każdego lokatora/ użytkownika.

## III. SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

3.1. Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości składają się z:

- kosztów zależnych od powierzchni (tzw. koszty stałe)
- kosztów zależnych od odczytów podzielników (tzw. koszty zmienne - jednostka zużycia)
- kosztów zależnych od wyliczonej przez podzielnik temperatury (tzw. koszty zmienne temperatura otoczenia)
- kosztów obsługi systemu.

3.2. Procentowy udział kosztów stałych i zmiennych węzła ustalany jest corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Brak informacji na temat zmiany podziału kosztów stałych do zmiennych oznacza decyzję o zastosowaniu dotychczasowego ich podziału.

3.3. Koszty stałe węzła rozliczane z powierzchni stanowią ustalony ze Spółdzielnią procent kosztów całkowitych. Zawiera się on w przedziale od 40% do 60%. Wartość ta jest dzielona przez sumę powierzchni wszystkich rozliczanych lokali w budynku. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt przypadający na jeden metr kwadratowy lokalu. Opłata ta pokrywa koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania, nieopomiarowane piony pomieszczeniach, a także innych opłat pobieranych przez dostawcę ciepła zgodnie z umową (wartość mocy zamówionej, oraz kosztów przesyłu energii cieplnej).

3.4. Koszty zmienne węzła to część kosztów pozostała po odjęciu kosztów stałych:  
a. rozliczane wg wskazań podzielników Wartość ta, po podzieleniu przez sumę jednostek zużycia w danym budynku stanowi koszt przypadający na jedną jednostkę zużycia. Podstawą naliczenia wielkości dla poszczególnych mieszkań są odczyty z podzielników zainstalowanych na grzejnikach. Udział tych kosztów w rozliczeniu wynosi od 20% do 30%.

b. rozliczane wg średniej temperatury otoczenia stanowią również część kosztów zmiennych węzła. Na koniec sezonu rozliczeniowego podzielnik zarejestruje średnią temperaturę pomieszczenia z okresu od 01 października do 30 kwietnia. Średnia temperatura z mieszkania (czyli średnia wartość z wyliczonych przez podzielniki temperatur) zostaje pomnożona przez powierzchnię danego lokalu. Ustalony procent kosztu temperatury otoczenia jest dzielony przez sumę wszystkich jednostek temperatury otoczenia i stanowi koszt przypadający na jedną jednostkę. Udział tych kosztów w rozliczeniu wynosi od 20% do 30%.

W przypadku pomieszczeń, w których pierwotnie był zainstalowany grzejnik, a który został zdemontowany do rozliczenia wg średniej temperatury otoczenia przyjmuje się stałą wynoszącą 20 stopni.

Jeżeli podzielnik zarejestruje temperaturę w pomieszczeniu poniżej 16°C to do rozliczenia przyjmuje się temperaturę równą 16°C.

Parametr średniej temperatury otoczenia uwzględnia w rozliczeniu:

- a. nieopomiarowane źródła ciepła w mieszkaniach,
- b. nieopomiarowane piony grzewcze w mieszkaniach,
- c. „przenikalność cieplną” przez przegrody sąsiadujących lokali,
- d. nadmiernie wychładzane lokale.

3.5. W skład kosztu obsługi systemu wchodzi dokonanie odczytu i rozliczenia. Wartość jednostkowa wynikająca z umowy jest mnożona przez liczbę rozliczonych w danym lokalu podzielników.

#### IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

**4.1. Lokale opomiarowane** - posiadające zamontowane podzielniki kosztów c. o. rozliczane są na podstawie wskazań podzielników zainstalowanych na grzejnikach.

**4.2. Lokale nieopomiarowane rozliczane ryczałtem to lokale:**

- które nie posiadają zamontowanych podzielników kosztów c. o. na grzejnikach wobec braku zgody użytkownika na montaż lub jego nieobecność w czasie montażu,
- w których stwierdzono zerwanie lub naruszenie plombę elektronicznej lub uszkodzenie podzielnika,
- w których dokonano samowolnej, bez zgody Spółdzielni zmiany na instalacji grzewczej (zwiększenie lub zmniejszenie mocy grzejników, demontaż grzejników, zabudowanie dodatkowych grzejników), oznacza rozliczenie danego pomieszczenia ryczałtem.
- w których występują inne sytuacje uniemożliwiające prawidłowy odczyt podzielników z uwagi na uwarunkowania techniczne, a w których obecność lokatora była niezbędna (np. z uwagi na awarię systemu radiowego), pomimo co najmniej dwukrotnej próby wejścia do lokalu.

**4.3. Zaliczki na poczet kosztów c. o.**

1. Podstawą ustalenia zaliczki za c. o. są planowane na dany rok koszty c. o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Rada Nadzorcza. Wysokość zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej, a także wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.
3. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia kosztów i opłat z tytułu energii cieplnej zarachowane są na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych za używanie poszczególnych mieszkań, zaś dopłaty z w/w tytułu są wymagalne w miesiącu następującym po miesiącu, w którym zaksięgowano rozliczenie.

**4.4. Odczyty - uwarunkowania ogólne.**

1. Odczyty podzielników będą przeprowadzane w okresie od 02 do 31 stycznia każdego roku trwania umowy. Odczyty dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej upoważnieni do tych czynności przez Administratora. Odczyt jest dokonywany drogą radiową, bez wymaganej obecności lokatora. W przypadku braku możliwości uzyskania odczytu drogą radiową osoba odczytująca będzie podejmować próby porozumienia się z lokatorem w celu wykonania odczytu optycznego. Osoby odczytujące podzielniki muszą każdorazowo posiadać stosowne upoważnienie do wykonywania tych czynności.
2. W przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową, odczytu optycznego dokonuje się w obecności użytkownika lokalu, a w przypadku jego nieobecności uznaje się, iż pełnoletnia osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania druku odczytowego.
3. Użytkownik potwierdza podpisem dokonanie odczytu, oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników. Jednocześnie odczytujący zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia usterki lub wymiany podzielnika na nowy.
4. Lokator na czas odczytów podzielników powinien udostępnić dla odczytującego dojsię do każdego grzejnika w celu dokonania odczytu.
5. Lokatorzy o terminie odczytów będą powiadomieni komunikatem na tablicy ogłoszeń z wyprzedzeniem kilkudniowym.
6. Jeżeli pracownik odczytujący podzielniki stwierdzi próbę manipulowania wynikami odczytów, koszty ogrzewania ustala się jak w lokalach nieopomiarowanych.
7. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia podzielnika kosztów c. o. w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie zostanie dokonane w odniesieniu do średniego kosztu ogrzewania powierzchni w budynku i proporcjonalnie do powierzchni pomieszczenia, w której podzielnik został uszkodzony. W przypadku uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika - cały lokal zostanie rozliczony ryczałtowo. Powyższy zapis nie dotyczy przypadków awarii podzielników w ramach gwarancji urządzeń.
8. W przypadkach wady urządzeń objętych gwarancją a nie zgłoszonych w trakcie eksploatacji i nie zawinionych przez użytkownika do rozliczenia przyjmuje się średnią wartość wskazania i temperatury z danego lokalu.

**4.5. Rozliczenie - zasady ogólne.**

1. Zgodnie z umową, rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy następuje do 30 dni od daty przekazania przez Spółdzielnię danych do rozliczenia (kosztów i zaliczek na poczet c.o.)
  - 1.1 rozliczenie w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia przez Spółdzielnię.Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie ma zamontowanych podzielników.
2. W przypadkach koniecznych, uzgodnionych ze Spółdzielnią i na wniosek użytkownika zostaną wykonane międzyodczyty podzielników dla lokali, w których zmienił się użytkownik oraz ewentualne przemontowania podzielników w przypadkach wymian grzejników na nowe. Koszty tych czynności pokrywa użytkownik lokalu.
3. W przypadku gdy użytkownik lokalu zamierza dokonać zmian w instalacji centralnego ogrzewania (demontaż grzejnika, zabudowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie lub zmniejszenie istniejących zestawów, wymiana grzejnika na nowy):

a. jest zobowiązany uzyskać zgodę Administratora na przeprowadzenie stosownych prac. Po ich ukończeniu Administrator dokonuje odbioru wykonanych robót (szczególną uwagę strony powinny zwrócić na zachowanie parametrów grzejników, z uwzględnieniem ich mocy)

b. powiadomić za pośrednictwem Administratora, firmę rozliczeniową o dokonanych zmianach w instalacji centralnego ogrzewania oraz zasadnym przypadku udostępnić lokal w celu przemontowania podzielników.

Koszt powyższych prac, zgodnie z cennikiem „usług dodatkowych” ponosi użytkownik lokalu.

4. W węzłach z łazienkami rozliczonymi z podzielników kosztów stosuje się współczynnik korygujący odczyt podzielnika 0,5 (wskazanie pomnożone przez 0,5). W węzłach z częściowo opomiarowanymi łazienkami – grzejniki bez podzielników, na których z przyczyn technicznych nie był możliwy montaż podzielnika rozlicza się ze średniego kosztu energii przypadającego na jeden metr kwadratowy danego węzła.

## V.

### SPOSOBY ROZLICZANIA POWIERZCHNI I LOKALI RYCZAŁTOWO

5.1. Rezygnacja z opomiarowania, samowolna zmiana w instalacji centralnego ogrzewania, tj. zmiana nastaw regulacyjnych, zwiększenie powierzchni bądź likwidacja grzejników, albo uszkodzenie urządzeń pomiarowych spowoduje rozliczenie kosztów za cały okres grzewczy w sposób ryczałtowy, wg powierzchni lokalu/pomieszczenia stawką nie mniejszą niż w lokalu opomiarowanym o kosztach maksymalnych przypadających na jeden metr kwadratowy danego węzła (lub inną z góry ustaloną stawką ryczałtową).

5.3. W przypadku zniszczenia urządzeń pomiarowych, dodatkowo lokator obciążony zostanie kosztami ich wymiany.

## VI.

### ROZLICZENIE LOKALU W PRZYPADKU ZMIANY WŁAŚCICIELA

6.1. Rozliczenie zgodne z okresem zamieszkiwania będzie wykonane na dotychczasowego i aktualnego użytkownika po zgłoszeniu tego faktu u Administratora budynku. Zdający zwywa firmę rozliczeniową do odczytu i ponosi koszty dodatkowego odczytu.

6.2. W przypadku nie dokonania „międzyodczytu” podzielników konieczność wykonania rozliczenia jednego lokalu na dwóch lub więcej użytkowników (sprzedaż lokalu) możliwa będzie poprzez wykonanie proporcjonalnego rozliczenia uwzględniającego okres zamieszkiwania. Jeżeli nie będzie wykonany „międzyodczyt” na moment zamiany/wykupienia/sprzedaży – firmą rozliczającą uwzględniany odczyt uzyskany z historii pracy podzielnika lub oszacuje odczyt na podstawie czasu zajmowania lokalu przez zainteresowanych.

## VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

7.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:

- montażu zaworów termostatycznych,
- montażu podzielników kosztów ogrzewania,
- dokonania odczytów optycznych,
- konserwacji, naprawy lub wymiany tych urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

7.2. Ochrona urządzeń przed zniszczeniem.

W przypadku uszkodzenia zawinonego przez użytkownika lokalu, lokator na swój koszt zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń do stanu pierwotnego.

7.3. Obowiązkowe jest pisemne zgłoszenie Administratorowi przypadków:

- uszkodzenia urządzenia,
- stwierdzenia niewłaściwego działania,
- naruszenia plomb.

## VIII. REKLAMACJE

8.1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania należy składać w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Administrator budynku udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej rozliczeń w terminie 30 dni.

8.2. Reklamacje dotyczące wyłącznie wprowadzonych danych należy składać pisemnie na adres Firmy rozliczającej, w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Firma udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni, a ewentualne różnice w rozliczeniach zostaną uwzględnione w kolejnym sezonie rozliczeniowym.

8.3. Nie podlegają reklamacji zasady rozliczeń przyjęte w tym regulaminie i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jak również zasady systemu na podstawie których Firma rozliczająca dokonuje rozliczenia lokatorów ze zużycia energii cieplnej c. o. przy pomocy podzielników kosztów.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

9.1. Decyzje o sposobie rozliczania lokali i pomieszczeń nieopomiarowanych podejmuje Rada Nadzorcza.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 roku.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w dnia 21.12.2015 r. Uchwałą Nr 10 / 2015 VII

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Przemysław Dziadek

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Krzysztof Golec