

# Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu

## I. Postanowienia wstępne – definicje i określenia

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania kosztów ogrzewania lokali w wielorodzinnych (wielo-lokalowych) budynkach opomiarowanych oraz kosztów montażu urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania. **Calkowite koszty ciepła** (na potrzeby **centralnego ogrzewania i ciepłej wody**), dostarczonego w okresie rozliczeniowym do danej **nieruchomości** obciążają wszystkie **lokale** w tej nieruchomości i ich **użytkowników**, którzy korzystają z tego ciepła.

### § 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami;
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tj. Dz.U. 2013 poz. 1222);
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tj. Dz.U. 2000 poz. 80903);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2015 poz. 1422);
5. Statut;
6. Zasady rozliczania indywidualnych kosztów ogrzewania określone „systemem rozliczeniowym” danej firmy specjalistycznej rozliczającej koszty ogrzewania lokali;
7. Normy techniczne dotyczące podzielników kosztów ogrzewania: a) PN-EN 835:1999/Apl:2004 wraz z poprawką (przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego); b) EN 834:2013 (przyrządy elektroniczne);

### § 2

1. Użyte w regulaminie definicje i określenia oznaczają:

- **Odbiorca ciepła** – właściciel lub zarządca budynku wielorodzinnego (wielolokalowego), który kupuje ciepło na podstawie umowy z „Dostawcą ciepła” lub dostarcza je z własnych źródeł lub instalacji cieplnych – w niniejszym regulaminie jest nim „Spółdzielnia”.
- **Dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego „Odbiorca ciepła” na podstawie umowy kupuje ciepło.
- **Użytkownik** - to członek Spółdzielni, bądź inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni lub najemca, korzystający z danego lokalu w oparciu o tytuł prawny lub bez tytułu prawnego do lokalu.
- **Nieruchomość** – w rozumieniu niniejszego regulaminu to:
  - budynek, grupa budynków lub część budynku wielorodzinnego zasilana z jednego węzła cieplnego (dla grupy budynków tzw. „węzła grupowego”) w ramach, której następuje rozliczanie i podział indywidualnych kosztów ogrzewania; nieruchomość w pojęciu niniejszego regulaminu nie jest tożsama z nieruchomością w rozumieniu ustawy o własności lokali (np. jedno- lub wielo-obiektowa nieruchomość),

- budynek zasilany z sąsiednich węzłów cieplnych, gdzie mieszkania sąsiadujące w danej klatce schodowej pobierają ciepło z dwóch różnych węzłów c.o.
  - **Podzielnik** – podzielnik kosztów ogrzewania (**p.k.o.**), inaczej urządzenie wskaźnikowe - z odczytem radiowym lub bez .
  - **Ciepłomierz** – ciepłomierz lokalowy (mieszkaniowy), przyporządkowany do pomiaru ciepła na potrzeby **c.o.** w lokalu.
  - **Wodomierz** – wodomierz lokalowy do pomiaru zużycia wody „zimnej” lub „cieplej” (podgrzanej), tradycyjny bądź z odczytem radiowym.
  - **Zawór regulacyjny** – przygrzejnikowy zawór termostatyczny.
  - **Klucz podziału kosztów ogrzewania** – procentowy rozdział całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na dwie części (dot. **p.k.o.**):
    - a) **część ogólną** – inaczej zwaną „stałą” (40%),
    - b) **część indywidualną** – inaczej zwaną „zmienną” (60%)
  - **Okres rozliczeniowy**- przedział czasu pomiędzy kolejnymi rozliczeniami zużytej energii cieplnej, który wynosi:
    - a) na potrzeby **c.o.** - 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z podzielnikami) oraz 6 lub 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z ciepłomierzami),
    - b) na potrzeby **c.w.** – 6 lub 12 miesięcy kalendarzowych;Okres rozliczeniowy nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Przejściowo dopuszcza się możliwość skrócenia lub wydłużenia okresu rozliczeniowego.
  - **Centralne ogrzewanie** – w skrócie **c.o.**
  - **Ciepła woda** – inaczej „podgrzana woda”, ciepła woda użytkowa – w skrócie **c.w.** (c.w.u.)
  - **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Jeżyce” w Poznaniu.
  - **Firma rozliczeniowa** - firma specjalistyczna świadcząca usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania (i /-lub/ zużycia wody) przypadającego na lokale użytkowników.
  - **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. Regulamin niniejszy ma zastosowanie do wszystkich **lokali** (mieszkalnych i użytkowych, bądź pomieszczeń gospodarczych) położonych w zasobach Spółdzielni korzystających z dostawy ciepła, przy czym rozróżnia się następujące kategorie lokali lub sytuacje do rozliczeń (zgodnie z kryterium stopnia indywidualnego „opomiarowania”):
- 1) **Lokal opomiarowany** to lokal wyposażony w zawory regulacyjne i podzielniki kosztów ogrzewania, montowanych na grzejnikach (lub posiadający ciepłomierz) oraz wyposażony w wodomierze.
  - 2) **Lokal nieopomiarowany** to lokal, w którym nie zamontowano urządzeń wymienionych powyżej.
  - 3) **Lokal nieopomiarowany częściowo** to lokal, w którym nie zamontowano wszystkich urządzeń wymienionych w ppkt. 1), a także lokal, w którym użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu wszystkich podzielników, wodomierzy oraz kontroli działania tych urządzeń albo jedno lub większa ilość urządzeń uległa awarii w wyniku działania użytkownika.
  - 4) **Lokal nieodczytany** to lokal, w którym użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników lub wodomierzy, kontroli ich działania, urządzenia uległy awarii w wyniku działania użytkownika, bądź uniemożliwiono wymianę legalizacyjną wodomierzy lub uniemożliwiono wymianę podzielników.  
Lokal taki traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany ( vide: ppkt 2 ).
  - 5) **Awaria urządzeń**, to przypadek, gdy co najmniej jedno z urządzeń uległo awarii bez udziału użytkownika.

## II. Postanowienia ogólne

### § 3

1. Spółdzielnia wprowadza obowiązek montażu i stosowania do rozliczeń z użytkownikami lokali urządzeń wskaźnikowych – w przypadku kosztów ogrzewania oraz wodomierzy lokalowych- w przypadku kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej. Obowiązek ten występuje w przypadku, gdy ponad 50% użytkowników lokali w nieruchomości wyraża zgodę na opomiarowanie. Wyposażenia budynku w urządzenia: regulacyjne (zawory termostatyczne), pomiarowe (wodomierze i ciepłomierze lokalowe), wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania – p.k.o.) dokonuje Spółdzielnia według poniższych zasad:
  - 1) w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych (z wyjątkiem lokali użytkowych w najmie)
    - a) przy pierwszych montażach - na koszt użytkownika,
    - b) przy wymianie podzielników kosztów ogrzewania - z odpisów na fundusz remontowy, lub w innej formie finansowania np. dzierżawa urządzeń,
  - 2) w pomieszczeniach wspólnych budynku ze środków funduszu remontowego,
  - 3) w lokalach użytkowych w najmie - na koszt Spółdzielni.Obsługa, w tym montaż i odczyt urządzeń wskaźnikowych i wodomierzy lokalowych dokonywana jest przez Spółdzielnię lub podmiot upoważniony przez Spółdzielnię.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) w budynku opomiarowanym jest udostępnienie pomieszczeń, w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych (podzielników), a także dokonywania ich odczytów, kontroli, plombowania, napraw, wymiany lub legalizacji. Użytkownicy lokali opomiarowanych ponoszą także koszty związane z pierwszym montażem, jak i z późniejszą eksploatacją urządzeń, oraz z ich odczytami przy uwzględnieniu postanowień zawartych w punkcie 1.
3. Rozliczenie kosztów przemontowania na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania w związku z wymianą grzejnika przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni odbywa się bezpośrednio pomiędzy użytkownikiem a firmą rozliczeniową lub za pośrednictwem Spółdzielni. Likwidacja lub wymiana grzejnika bez zgody Spółdzielni skutkuje zastosowaniem zasady rozliczania określonej w § 8 pkt 9 .
4. Użytkownik lokalu winien chronić przed uszkodzeniem lub zniszczeniem urządzenia, o których mowa w § 3 pkt 1. tj. podzielniki lub ciepłomierz, wodomierze i zawory regulacyjne, a w przypadku ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego działania, zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zgłosić te fakty Spółdzielni. Skutki finansowe wynikające z uszkodzenia, zniszczenia lub niewłaściwego działania urządzeń, o których mowa powyżej obciążają użytkownika, za wyjątkiem przypadków awarii urządzeń, niezawinionych przez użytkownika (tj. objętych gwarancją), w sytuacjach wymienionych poniżej:
  - 1) awaria wodomierza,
  - 2) awaria ciepłomierza,
  - 3) błędne wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych) przekraczające dopuszczalne granice błędów, co wymaga potwierdzenia badaniem wykonanym w laboratorium właściwego Urzędu Miar lub innym laboratorium, także u ich producenta.
  - 4) awaria podzielnika elektronicznego, wodomierza z odczytem radiowym lub jego elektronicznego modułu (w szczególności w okresie gwarancyjnym np. wyczerpanie baterii)

5. W przypadkach awaryjnych wymienionych w powyższych podpunktach Spółdzielnia w porozumieniu z firmą rozliczeniową dokona oszacowania indywidualnych kosztów ogrzewania przypadających na lokal za cały okres rozliczeniowy lub za część okresu rozliczeniowego. Dotyczy to przypadków wymienionych w punkcie 4, w związku z sytuacją określoną w podpunkcie 4) tego punktu, tj. gdy została zarejestrowana data awarii w rejestrze pamięci urządzenia.
6. W przypadku spowodowania awarii lub zniszczenia przez użytkownika lokalu jednego lub więcej z kilku tego samego typu urządzeń, szacowanie nastąpi w odniesieniu do części powierzchni użytkowej lokalu, przy uwzględnieniu zasady opisanej w § 5 pkt 8 ppkt 3). W przypadku, gdy awaria dotyczy wodomierza(-y), szacowanie nastąpi według średniego zużycia wody z ostatniego prawidłowego odczytu poprzedzającego zatrzymanie wskazań wodomierza(-y).
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia z winy użytkownika - urządzeń regulacyjnych, podzielników lub ciepłomierza a także wodomierza – koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń dokonuje w zależności od ich rodzaju przedstawiciel Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika, spisując stosowny protokół. W przypadku odmowy złożenia podpisu przez użytkownika protokół sporządzony i podpisany przez przedstawiciela Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej ma moc obowiązującą dla użytkownika.
8. Szkody powstałe w skutek wycieku spowodowanego awarią nieszczelnej instalacji za wodomierzem, w postaci zalania lub zaistnienia zwiększonego zużycia wody obciążają użytkownika lokalu.

### **III. Postanowienia szczegółowe.**

#### **A. Zasady ustalania kosztów ogrzewania**

#### **§ 4**

1. Całkowita ilość ciepła zużytego w nieruchomości na potrzeby c.o. i c.w. mierzona jest licznikiem lub licznikami ciepła służącymi do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią.
2. Koszt dostawy energii cieplnej ustalony i ewidencjonowany jest odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie faktur Dostawcy ciepła na które składają się:
  - a) opłaty stałe w skład, których wchodzi:
    - opłata za wytworzenie ciepła (za tzw. „moc zamówioną”),
    - opłata za usługę przesyłową zamówionej mocy cieplnej,
  - b) opłaty zmienne w skład, których wchodzi:
    - opłata za wytworzenie dostarczonej do budynku energii cieplnej,
    - opłata za usługę przesyłową dostarczonej do budynku energii cieplnej.
3. Koszty dostawy energii cieplnej dla danej nieruchomości dzieli się na:
  - a) koszty ogrzewania nieruchomości (**c.o.**),
  - b) koszty podgrzania „cieplej wody” użytkowej (**c.w.**), o ile w budynku jest taka instalacja.
4. Koszt ogrzewania nieruchomości wyposażonej w węzeł podgrzewania wody zasilanej z sieci cieplnej stanowi różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostawy energii cieplnej, a kosztami podgrzewania wody lub wyznaczany jest w oparciu o wskazania wodomierza podgrzewanej wody w węźle.
5. Koszty podgrzewania wody w nieruchomościach z węzłami **c.o.** i **c.w.** opomiarowanymi w węźle ustala się jako część kosztów całkowitych ciepła na podstawie wskazań podliczników określających ilość ciepła zużytego dla potrzeb podgrzania wody.

6. W budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe, koszt ogrzewania dzielony jest na lokale mieszkalne i lokale użytkowe z uwzględnieniem kubatury poszczególnych lokali, zgodnie z zasadą opisaną w § 5 pkt 3.2.

B. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalanie opłat.

§ 5

1. Koszty ogrzewania nieruchomości (tj. budynku, grupy budynków lub części budynku w ramach jednego węzła cieplnego, lub w przypadku wielu węzłów przy podziale mieszkań w ramach jednej klatki schodowej) w systemie rozliczeń z podzielnikami dzieli się na „część ogólną – stałą” oraz „część indywidualną – zmienną” i przyjmuje się, że:
  - a) **część ogólna – stała**, stanowi **40% całkowitych kosztów ogrzewania nieruchomości**; obejmuje ona opłaty stałe oraz część opłat zmiennych, za zużyte ciepło (w danym okresie rozliczeniowym) w pomieszczeniach wspólnych i jest rozliczana na poszczególnych użytkowników lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
  - b) **część indywidualna – zmienna**, stanowi **60% całkowitych kosztów ogrzewania nieruchomości**; obejmuje ona pozostałą część opłat stałych i zmiennych, za zużyte ciepło (w danym okresie rozliczeniowym) i jest rozliczana w oparciu o wskazania podzielników zamontowanych na grzejnikach, w nieruchomościach z **p.k.o.** wyparkowymi (prześciowo) i elektronicznymi bez funkcji rejestracji temperatury.
- 1.1. Dla nieruchomości wyposażonych w podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym z funkcją rejestracji średniej temperatury pomieszczenia, **część indywidualna – zmienna** (patrz 1.b) dzieli się na:
  - **koszty zmienne 1** (koszty zależne od temperatury) w wysokości 30% całkowitych kosztów ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy średnich temperatur w okresie rozliczeniowym: temperatury lokalu i temperatury zewnętrznej.
  - **koszty zmienne 2** (koszty zależne od zużycia) w wysokości 30% całkowitych kosztów ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do jednostek zużycia.

*Uwaga: części kosztów wymienionych powyżej z określeniami „stałe” i „zmienne” nie są tożsame z określeniami „opłaty stałe” i „opłaty zmienne” zawartymi w § 4 punkt 2, podpunkty a) i b).*
2. Koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemów rozliczeniowych będących własnością firm rozliczeniowych.
- 3.1. W rozliczeniach kosztów ogrzewania na potrzeby **c.o.** w oparciu o wskazania podzielników do „części indywidualnych – zmiennych” każdorazowo stosuje się **współczynniki redukcyjne** ( $R_m$  – wyrównawcze) dla lokali, stosownie do ich lokalizacji pod względem cieplnym w bryle budynku.  
Współczynniki redukcyjne ustalane są:
  - a) na podstawie współczynników stabelaryzowanych, zalecanych do stosowania w budownictwie według „COBTRI – INSTAL” – Warszawa,
  - b) na podstawie obliczeń, uwzględniających straty ciepłe w lokalach.
- 3.2. W przypadku występowania w danej nieruchomości lokali np. użytkowych o większej wysokości od wysokości normatywnej mieszkań, ustala się podział kosztów w części ogólnej - stałej dla obu kategorii lokali przy zastosowaniu współczynników przeliczeniowych wysokości:
  - a) dla lokali mieszkalnych  $W_m = 1,0$

- b) dla lokali użytkowych  $W_u = H_u : H_m$ , gdzie:  $H_u$  – wysokość pomieszczeń lokali użytkowych w metrach,  $H_m$  – wysokość pomieszczeń lokali mieszkalnych w metrach.
4. W systemie rozliczeń opartym o ciepłomierze poszczególnych lokali, urządzenia te pełnią funkcję podzielników kosztów ogrzewania. Podział kosztów dokonywany jest na:  
ogólne (z opłat stałych) - składniki opłat stałych będące sumą obciążeń zafakturowanych  
1a) przez Dostawcę ciepła w danym okresie rozliczeniowym rozdziela się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,  
1b) ogólne (z opłat zmiennych) - różnica kosztów wynikająca z odczytu ciepłomierza głównego (c.o.) w nieruchomości a sumą odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych rozdzielana na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej;  
2) indywidualne (wg ciepłomierza) - składniki z opłat zmiennych rozdzielane na poszczególne lokale proporcjonalnie do odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych.
5. Ustalenie kosztów ogrzewania (szacowanie kosztów) dla lokali nieopomiarowanych oraz lokali nieudostępniionych do odczytu podzielników.
- a) Dla lokali nieopomiarowanych (bez podzielników) [vide: § 2 pkt 2 podpunkt 2)] koszt ogrzewania za dany okres rozliczeniowy jest iloczynem średniego kosztu ogrzewania  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej danej nieruchomości, podwyższonego o 150 % i powierzchni użytkowej lokalu \*.
- b) Dla lokali z podzielnikami (wyparkowymi), których użytkownicy po upływie 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego, pomimo 2-krotnych komunikatów o odczytach i pisemnego zawiadomienia, nie udostępniili ich do odczytów [vide: § 2 pkt 2 podpunkt 4)] , ustalenie kosztów pierwotnie następuje jako suma zaliczek c.o. dla danego lokalu w rozliczonym okresie. W kolejnym okresie lokalowi jako **nieopomiarowanemu** przypisane będzie odszkodowanie wg zasad określonych w § 5 pkt 8. Ostateczne rozliczenie tych lokali nastąpi z uwzględnieniem wniesionych zaliczek, a różnice będą podlegały rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem według zasad określonych w § 5 pkt 10, podpunkty a-d. \*, \*\*.
- c) Lokale wymienione w podpunkcie b), które nie zostały udostępnione do odczytów w kolejnym okresie tj. po 24 miesiącach traktuje się jak nieopomiarowane, a koszty nalicza według zasady opisanej w § 5 punkt 8. W przypadku, gdy tak naliczone koszty c.o. są wyższe od sumy zaliczek z tytułu c.o. lokalu, to jego użytkownik zobowiązany jest dopłacić różnicę w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia. W innym przypadku rozliczenie następuje według zasad zawartych w § 5 pkt 10 podpunkty a-d.
- \* *przepisy przejściowe- do czasu zdemontowania p.k.o. wyparkowych – kapilarnych.*
6. Jeżeli jednostkowy koszt ogrzewania danego lokalu [w  $\text{zł}/\text{m}^2/\text{miesiąc}$ ] obliczony według zasad określonych w ustępach od 1 do 4 niniejszego paragrafu (tj. w przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu) w rozliczonym okresie wynosi powyżej **2,5 krotności** średniego kosztu ogrzewania  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej nieruchomości, lokal ten obciąża się kosztami w wysokości 2,5 średniego jednostkowego kosztu ogrzewania tj. przypadającego w danym okresie rozliczeniowym na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej nieruchomości (nie dotyczy p.k.o. wymienionych w pkt 1.1 )
7. Jeżeli jednostkowy koszt ogrzewania danego lokalu [w  $\text{zł}/\text{m}^2/\text{miesiąc}$ ] obliczony według zasad określonych w ustępach od 1 do 4 niniejszego paragrafu (tj. w przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu) w rozliczonym okresie jest mniejszy od **0,5 wartości** średniego kosztu ogrzewania  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej nieruchomości, lokal ten obciąża się kosztami w wysokości 0,5 średniego jednostkowego kosztu ogrzewania tj. przypadającego w danym okresie rozliczeniowym na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej nieruchomości. (nie dotyczy p.k.o. wymienionych w pkt 1.1 )

8. Szacowanie kosztów **c.o.** w nieruchomościach z podzielnikami wymienionymi w § 5 pkt 1.1. (z wyłączeniem podzielników HYDROCLIMA – patrz załącznik do Regulaminu):

1) dla lokali **nieopomiarowanych** lub **częściowo opomiarowanych**:

Użytkownik takiego lokalu **zapłaci odszkodowanie** w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom tej nieruchomości. Wielkość szkody wyznaczona będzie w następujący sposób:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – zmienna** rozdzielona będzie na poniższe koszty:
  - **koszty zmienne 1** wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych, przy przyjęciu projektowej temperatury lokalu,
  - **koszty zmienne 2** wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych wyznaczone będą podobnie jak dla lokali opomiarowanych - jednostki zużycia ciepła wyliczone będą z oszacowanego zużycia ciepła poszczególnych pomieszczeń lokalu, uwzględniającego długość sezonu grzewczego, godzinowe temperatury zewnętrzne i projektowe zapotrzebowanie ciepła oraz przy założeniu projektowych temperatur wewnętrznych w pomieszczeniach lokalu.

Analizowany lokal uczestniczyć będzie w podziale kosztów ogrzewania tak jak dla lokali opomiarowanych i odczytanych, a odszkodowanie przypisane lokalowi stanowić będzie sumę wyżej wymienionych trzech części (rodzajów) kosztów.

2) dla lokali, w których nastąpiła awaria urządzeń, szacowanie dotyczyć będzie tylko uszkodzonych urządzeń, przy czym koszty ustalone będą w następujący sposób:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – zmienna** rozdzielona będzie na poniższe koszty:
  - **koszty zmienne 1** - wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych, przy przyjęciu projektowej temperatury lokalu,
  - **koszty zmienne 2** - wyznaczone będą podobnie jak dla lokali opomiarowanych, przy czym:

a) w przypadku awarii jednego urządzenia jednostki zużycia ciepła wyliczone będą jako iloczyn średniej ilości jednostek przypadających na powierzchnie użytkowe pozostałych pomieszczeń lokalu i powierzchni pomieszczenia, dla którego następuje oszacowanie tej części kosztów ogrzewania,

b) w przypadku, gdy awarii ulegnie więcej urządzeń, wyliczenie będzie dokonane w sposób analogiczny jak powyżej, a w przypadku dotyczącym awarii wszystkich urządzeń (podzielników), szacowanie dokonane będzie jako iloczyn średniej ilości jednostek na powierzchnię pozostałych lokali danej nieruchomości (jednostki rozliczeniowej) i powierzchni użytkowych szacowanego lokalu (bądź lokali).

3) Dla lokali, których użytkownicy dokonali ingerencji w urządzenia (p.k.o.) w celu zafałszowania ich działań, stosuje się metodę odszkodowawczą według zasad określonych powyżej w podpunkcie 1).

9. Zaliczki na poczet opłat centralnego ogrzewania, ustalone są indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o jednostkowe koszty ogrzewania danego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy z rezerwą na nieprzewidywalne warunki pogodowe w następnym sezonie grzewczym oraz czynniki subiektywne w gospodarowaniu ciepłem przez mieszkańców (wskaźnik podwyższający zaliczki c.o. może mieć wartość do 20%, bez uwzględniania okresowego wzrostu cen ciepła od dostawcy, w oparciu o który Spółdzielnia ma prawo zaliczki powiększać w odrębnych terminach). Wskaźniki przewidywanego wzrostu opłat ustala Zarząd Spółdzielni, przekazując pisemnie określone dyspozycje firmom rozliczeniowym.

10. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali powinno nastąpić w terminie do 4 miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym, przy czym:
- a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;
  - b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu c.o. zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu lub wypłacona użytkownikowi, w terminie 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;
  - c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów c.o. użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą czynszową, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
  - d) Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu;
  - e) Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

### C. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody (c.w.) i ustalanie opłat.

#### § 6

1. Koszty podgrzewania wody w nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale w podziale na:
  - a) koszty stałe (grupa kosztów z faktur Dostawcy ciepła, która jest naliczana bez uwzględnienia wskazań licznika w węźle cieplnym) – rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
  - b) koszty zmienne (grupa kosztów z faktur Dostawcy ciepła, która jest naliczana na podstawie wskazań licznika w węźle cieplnym) – rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w lokalach z uwzględnieniem lokali rozliczanych ryczałtowo. Wodomierze w lokalach pełnią rolę podzielników kosztów c.w. Wartością odniesienia są wskazania wodomierza głównego w węźle cieplnym.
2. Opłaty (zaliczki za ciepło zużyte dla podgrzewania wody c.w.) ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu na dany okres rozliczeniowy w oparciu o koszty poniesione z tego tytułu w poprzednim okresie.
3. Dla ustalenia pierwszej zaliczki za podgrzewanie wody przyjmuje się zużycie ciepłej wody na poziomie normatywów lub 50% opłat ryczałtowych, bądź poziomu średniego zaliczek innych podobnych lokali opomiarowanych, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych. Dla lokali, w których nikt nie zamieszkuje, pierwszą zaliczkę określa się w wysokości 0,5 m<sup>3</sup> wody miesięcznie.
4. Koszty zużycia ciepła na podgrzewanie wody (c.w.) mogą być uaktualniane po okresach rozliczeniowych.
5. Opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody w lokalach nieopomiarowanych lub, w których uniemożliwiono dokonanie odczytu wodomierza /-y/, ustala się w formie ryczałtu jako iloczyn 5,4m<sup>3</sup> wody na osobę zamieszkałą i średniego kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody w nieruchomości.
6. W sytuacji stwierdzenia przez administrację Spółdzielni nielegalnego poboru ciepłej wody użytkowej w lokalu tj. bez wymaganego opomiarowania jego wewnętrznej instalacji, opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody przyjmuje się jako iloczyn 8,1m<sup>3</sup> wody na osobę zamieszkałą i średniego kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody w nieruchomości.



7. Wysokość stawek do rozliczenia kosztów stałych i zmiennych ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty energii cieplnej na potrzeby c.w. przypadające w danej nieruchomości z uwzględnieniem bilansu zamknięcia roku poprzedniego.
8. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą przyłączenia instalacji wewnętrznej lokalu do wspólnej instalacji ciepłej wody lub zgodnie z datą podaną przez Spółdzielnię określającą ostateczny termin likwidacji gazowych podgrzewaczy wody w danym budynku.
9. Rozliczenie kosztów ciepła do podgrzania wody użytkowej winno nastąpić w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego, jeżeli rozliczenia dokonuje Spółdzielnia lub do 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, jeżeli rozliczenia dokonuje firma rozliczeniowa, przy czym:
  - 1) nadpłata wynikająca z tego rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal, w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;
  - 2) jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal lub wypłacona użytkownikowi w terminie do 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;
  - 3) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą czynszową lub w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
  - 4) na pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach;
  - 5) na pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki.

#### D. Odczyty wskazań urządzeń.

#### § 7

1. Odczyty wskazań podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w lokalach dokonywane są zgodnie z okresami rozliczeniowymi.
2. Odczyty wskazań podzielników (lub ciepłomierzy) dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią według ustalonego harmonogramu.
3. Odczyty wskazań wodomierzy (c.w.) dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa w ustalonych terminach, w oparciu o zawartą umowę.
4. O terminie odczytu urządzeń pomiarowych użytkownicy będą zawiadamiani z kilkudniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji w klatkach schodowych budynków z zastrzeżeniem ust. 8.
5. W sytuacji braku możliwości dokonania odczytu w pierwszym terminie użytkownik będzie zawiadamiany pisemnie o dodatkowym (drugim) terminie odczytu przez gospodarza domu za potwierdzeniem odbioru lub listownie (jeżeli w lokalu nie mieszka), a znany jest Spółdzielni jego adres korespondencyjny, bądź poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej. Nieobecność użytkownika w lokalu gospodarz domu (lub osoba dokonująca odczytów) odnotowuje na liście lub w zawiadomieniu podając dzień i godzinę. \*
6. Dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego dodatkowego odczytu w terminie ustalonym indywidualnie przez użytkownika, jednak nie później niż 30 dni od wyznaczonej daty pierwszego odczytu. Koszt trzeciego dodatkowego odczytu obciąża użytkownika. \*
7. Użytkownik lokalu potwierdza podpisem zgodność wskazań podzielników lub wodomierzy z danymi zapisanymi w protokole z dokonanego odczytu. W przypadku odmowy przez użytkownika podpisania protokołu odczytowego, protokół podpisany przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni ma moc obowiązującą dla użytkownika. W sytuacji nanoszenia danych odczytowych w formie elektronicznej (lub



odczytu falami radiowymi) nie jest wymagany podpis użytkownika, gdy nie sporządza się protokołu odczytowego. \*

8. W przypadkach odczytów ciepłomierzy, wodomierzy bądź podzielników elektronicznych drogą radiową lub znajdujących się poza lokalem, nie wymagane jest informowanie mieszkańców o ich terminach, ponieważ urządzenia te mają zaprogramowane cykle odczytowe.

*\* punkty 5,6 i 7 pozostają w mocy przejściowo do czasu wymiany p.k.o. wyparkowych na elektroniczne.*

#### IV. Postanowienia dodatkowe.

##### § 8

1. Koszty rozliczenia ogrzewania lokali dokonywane przez firmę rozliczeniową obejmujące kompleksową obsługę odczytowo-rozliczeniową, pokrywają użytkownicy lokali.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo rozliczeń kosztów c.o. i c.w. przejmuje na siebie nowy użytkownik lokalu.
3. Użytkownicy lokali położonych w nieruchomości objętej indywidualnym opomiarowaniem, nie korzystający bezpośrednio z instalacji c.o., a posiadający indywidualne ogrzewanie (elektryczne, gazowe lub inne) zobowiązani są pokrywać koszty opłaty stałej [w zł/m<sup>2</sup> p.u.] proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej nieruchomości lub według proporcji kubatury lokali, gdy ich lokal nie jest wyizolowany cieplnie od pozostałych lokali, bądź lokal sąsiaduje z pomieszczeniami wspólnymi nieruchomości (np. klatka schodowa, korytarz, piwnice).
4. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową skutkują tym, że łączna wysokość nadpłat wynikających ze skorygowanych kosztów ogrzewania obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie, wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika, pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone.
6. W szczególnie uzasadnionych, udokumentowanych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po terminie określonym w ustępie 5.
7. Odczyt wodomierzy oraz kontrola plomb w lokalach, następuje co najmniej raz w roku i przeprowadzany jest przez Spółdzielnię, chyba że w danym roku następuje wymiana wodomierzy.
8. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. można wykonywać wyłącznie za zgodą Spółdzielni i powinny być one zakończone przed jesiennym rozruchem sezonu grzewczego.
9. Samowolna likwidacja grzejnika w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z całkowitej ogrzewanej powierzchni lokalu. Spółdzielnia w takim przypadku ma prawo domagania się odszkodowania w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom danej nieruchomości. Bonifikaty opłat za c.o. i c.w. stosuje się wyłącznie dla lokali nieopomiarowanych w następujących przypadkach:
  - a) niedogrzenie lokalu w okresie grzewczym wynikające z przerwy lub zaniżenia parametrów dostawy energii cieplnej trwającej powyżej 24 godzin, w wyniku czego nastąpiło potwierdzone przez Spółdzielnię obniżenie temperatury wewnątrz lokalu poniżej 20°C – wówczas udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty ryczałtowej, licząc za każdy dzień niedogrzenia;

- b) przerwy w dostawie ciepła do podgrzewania wody trwającej powyżej 24 godzin, w wyniku czego następuje obniżenie jej temperatury w punktach czerpalnych poniżej 45°C (dla budynków oddanych do użytku przed 16.12.2002r.) oraz 55°C (dla budynków oddanych po 16.12.2002r.) – wówczas udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty ryczałtowej, licząc za każdy dzień przerwy lub zaniżenia parametrów temperaturowych dostarczanej wody potwierdzonego przez Spółdzielnię.
10. Niedogrzanie mieszkania lub braki w podgrzaniu wody użytkownik lokalu winien zgłosić niezwłocznie pod rygorem nie uznania reklamacji.

## V. Postanowienia końcowe.

### § 9

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 24/2017 z dnia 11.12.2017r. i obowiązywać będzie od okresu rozliczeniowego 2017/2018r.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24 z dnia 17.12.2015r.
3. Przepisy przejściowe dotyczą:
  - § 5 pkt 5 podpunkty a), b), c) ;
  - § 7 pkt 5, 6 i 7,są one oznaczone gwiazdkami.
4. Do regulaminu wprowadza się załącznik określający zasady szacowania kosztów przez Firmę „Energosystem” Sp. z o.o. rozliczającą koszty ogrzewania w oparciu o podzielniki HYDROCLIMA produkcji B-METERS. Załącznik ten określono nazwą „Szacowanie kosztów c.o. w nieruchomościach z podzielnikami B-Meters”.

*Mieczysław Komar*  
*Przewodniczący*

RADCA PRAWNY  
*Marek Zembal*

*[Signature]*

## Załącznik do

### Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu z dnia 11.12.2017r.

W Rozdziale III podrozdział B punkt 8 ma brzmienie:

8. Szacowanie kosztów c.o. w nieruchomościach z podzielnikami HYDROCLIMA produkcji B-METERS:

1) Dla lokali **nieopomiarowanych** obowiązuje formuła rozliczenia według następującej procedury:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – (koszty zmienne 1 i 2 łącznie)** będzie oszacowana według maksymalnego zużycia jednostek w danej nieruchomości.

2) Dla lokali, w których nastąpiła awaria urządzenia (lub urządzeń) rozliczenie dokonane będzie w następujący sposób:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – (koszty zmienne 1 i 2 łącznie)** będzie oszacowana w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, w zależności od okoliczności awarii, np. według średniej ilości zużycia w danym lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych lub według średniej odczytów pozostałych lokali w danej nieruchomości.

3) Dla lokali, których użytkownicy dokonali ingerencji w urządzenia (p.k.o.) w celu zafałszowania ich działań, stosuje się metodę odszkodowawczą według zasad określonych powyżej w podpunkcie 1).

*Michał Kozłowski*  
*Przewodniczący*

RADCA PRAWNY  
*Małgorzata Zembal*