

## REGULAMIN

### **ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU WODY POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „GRYF” W GRYFOWIE ŚLĄSKIM A UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.**

#### **I. Postanowienia ogólne**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze i podgrzanie wody w lokalach i budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię
2. Podstawy prawne regulaminu stanowią:
  - Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.10.1982r. z późniejszymi zmianami;
  - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami;
  - Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. z późniejszymi zmianami;
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GRYF” w Gryfowie Śląskim oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie;
  - Umowy na dostawy energii cieplnej;
3. Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są :
  - Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych
  - Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych
  - Członkowie Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych
  - Użytkownicy lokali posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni.
  - Użytkownicy lokali posiadający prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni.
  - Użytkownicy lokali mieszkalnych korzystający z lokali na podstawie umowy najmu.
  - Użytkownicy lokali mieszkalnych korzystający z lokali bez tytułu prawnego.
  - Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
  - Użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania korzystający z lokali na podstawie umowy najmu.
  - Użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania nie będący członkami Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokali.
  - Użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania korzystający z lokali bez tytułu prawnego.
  - Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej korzystający z lokali na podstawie tytułów prawnych / spółdzielcze prawo do lokali, prawa odrębnej własności, umowy najmu /.
  - Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej nie posiadający tytułów prawnych do lokali.
4. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody dotyczy wszystkich użytkowników lokali w niżej wymienionych budynkach będących własnością Spółdzielni, stanowiących odrębne węzły cieplne tj;

### **Gryfów Śląski**

1. ul. S. Żeromskiego nr 3
2. ul. S. Żeromskiego nr 5-7-9-11
3. ul. H. Sienkiewicza 1
4. ul. H. Sienkiewicza 2
5. ul. H. Sienkiewicza 3
6. ul. H. Sienkiewicza 4
7. ul. H. Sienkiewicza 5
8. ul. H. Sienkiewicza 6
9. ul. H. Sienkiewicza 7
10. ul. H. Sienkiewicza 8
11. ul. Akacyjowa 14-14a
12. ul. Akacyjowa 15-15a
13. ul. Jeleniogórska 14-16-18
14. ul. Jeleniogórska 20-22-24
15. ul. Uczniowska 26-28 za wyjątkiem lokalu 28/16

### **Lubomierz**

***Węzeł cieplny przy ul. Chopina 5 w skład którego wchodzi następujące budynki:***

1. ul. F. Chopina 3ab
2. ul. F. Chopina 5ab
3. ul. F. Chopina 7ab
4. ul. F. Chopina 2-2a-4-4a-6-6a

### **Mirsk**

1. ul. Sikorskiego 1 a-b-c-d-e

***Węzeł cieplny przy ul. Głowackiego 4 w skład którego wchodzi następujące budynki:***

1. ul. B. Głowackiego 2a-b-c
2. ul. B. Głowackiego 4
3. ul. B. Głowackiego 10
4. ul. B. Głowackiego 12
5. ul. T. Kościuszki 7
6. ul. T. Kościuszki 11

5. Rozliczeniu podlegają koszty wytworzenia lub zakupu energii cieplnej;
  - a) w budynkach wyposażonych tylko w instalacje centralnego ogrzewania w kwotach całkowitych,
  - b) w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w kwotach przypadających na rodzaje poboru energii cieplnej / odrębnie na centralne ogrzewanie i podgrzew wody /,
  - c) całkowity koszt dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków ustala się wg wskazań liczników ciepła ( ciepłomierzy ) zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Energetyczne”
  - d) za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania a ogrzewane są ciepłem z sąsiednich pomieszczeń ( np. przedpokój, ubikacja ).

## **II. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w lokalach bez podzielników kosztów centralnego ogrzewania.**

1. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych obliczana jest na podstawie kosztów ogrzania danego budynku, w którym znajdują się te lokale oraz powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Obliczanie całkowitego kosztu ogrzania lokalu w danym okresie rozliczeniowym następuje na podstawie poniższego wzoru i jest obliczany indywidualnie dla każdego lokalu w danym budynku:

$$\mathbf{C_{kol} = ( C_{kob} : P_{owl}) \times P_{ol}}$$

gdzie:

C<sub>kol</sub>- całkowity koszt ogrzania lokalu w danym okresie rozliczeniowym / zł /

C<sub>kob</sub>- całkowity koszt ogrzania budynku w danym okresie rozliczeniowym / zł /

P<sub>owl</sub>- powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w tym budynku / m<sup>2</sup> /

P<sub>ol</sub> - powierzchnia użytkowa lokalu / m<sup>2</sup> /

3. Rozliczenie energii cieplnej z kotłowni dostarczającej ciepło do więcej niż jednego budynku odbywać się będzie w sposób następujący:
  - a) ustalenie ceny 1 GJ wytworzonej energii cieplnej tj.
    - koszt kotłowni podzielony przez sumę wskazań ciepłomierzy poszczególnych budynków
  - b) koszt pobranej energii cieplnej budynku stanowi :
    - cena 1 GJ pomnożona przez wskazania ciepłomierza budynku
  - c) koszt lokalu stanowi:
    - koszt budynku podzielony przez powierzchnię użytkową budynku i pomnożoną przez powierzchnię użytkową lokalu.

## **III. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w lokalach w których zostały zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.**

Wysokość opłat za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych obliczana jest na podstawie kosztów ogrzania danego budynku, w którym znajdują się te lokale.

Rozliczenie energii cieplnej z kotłowni dostarczającej ciepło do więcej niż jednego budynku odbywać się będzie w sposób następujący:

- a) ustalenie ceny 1 GJ wytworzonej energii cieplnej tj.
    - koszt kotłowni podzielony przez sumę wskazań ciepłomierzy poszczególnych budynków
  - b) koszt pobranej energii cieplnej budynku stanowi :
    - cena 1 GJ pomnożona przez wskazania ciepłomierza budynku.
1. Całkowite koszty dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków podlegają podziałowi na:
    - **koszty stałe** / podstawowe / w wysokości 50% kosztów ogółem
    - **koszty zużycia** / zmienne / w wysokości 50% kosztów ogółem.
  2. Podział kosztów stałych / podstawowych / na poszczególnych użytkowników lokali następuje w relacji do powierzchni użytkowych lokali obejmujących wszystkie pomieszczenia w obrębie lokalu z wyłączeniem balkonów, loggi. Do powierzchni użytkowych lokali nie zalicza się pomieszczeń niezależnych ( piwnic, komórek).

3. Podział kosztów zużycia na poszczególnych użytkowników lokali następuje w relacji do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących tak zwane niekorzystne położenie lokali w bryle budynku ( lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe).
4. Do kosztów ustalonych według zasad określonych w punktach 1 i 2 doliczone są koszty usług rozliczeniowych.
5. W lokalach, których użytkownicy odmówili zgody na zamontowanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub stwierdzono uszkodzenie podzielnika lub podzielników z winy użytkownika koszty zużycia o których mowa w punkcie 3 ustalone będą według zasad:
  - a) ustalenie lokalu z najwyższym zarejestrowanym przez podzielniki zużyciem w budynku będącym węzłem cieplnym i ustalenie liczby jednostek obliczeniowych na 1m<sup>2</sup> powierzchni tego lokalu.
  - b) skorygowanie liczby jednostek obliczeniowych ustalonych według zasad podpunktu a o współczynnik korekcyjny lokalu o którym mowa w pkt 3.
  - c) zwiększenie liczby jednostek obliczeniowych ustalonych według podpunktu b o 20%.
6. Zasady określone w punkcie 5 stosuje się również w odniesieniu do użytkowników lokali, którzy uniemożliwili odczyt podzielników pomimo wyczerpania procedury w tym zakresie
7. W lokalach w których stwierdzono uszkodzenie podzielnika lub podzielników bez winy użytkownika koszty zużycia o których mowa w punkcie 3 ustalone będą według zasad:
  - a) ustalenie liczby jednostek w pomieszczeniach, których dokonano odczytu,
  - b) ustalenie liczby jednostek obliczeniowych na 1m<sup>2</sup> powierzchni tego lokalu,
  - c) ustalenie liczby jednostek obliczeniowych powierzchni w pomieszczeniach których nie dokonano odczytu.
8. Do obowiązków firm rozliczeniowych należy:
  - ustalenie w porozumieniu z administracją Spółdzielni terminu odczytu podzielników i powiadomienia o tym terminie użytkowników lokali w formie ogłoszeń na tablicy w budynku.
  - w przypadku niedojścia do skutku odczytu podzielników w ustalonym terminie firma rozliczeniowa ustala dodatkowy termin powiadamiając o nim stosownym ogłoszeniem.
  - w przypadku niedojścia do skutku odczytu podzielników w drugim terminie Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczeniowej wykonanie odczytu w kolejnym terminie obciążając kosztami tego odczytu użytkownika lokalu.
9. Użytkownicy lokali na każde żądanie administracji Spółdzielni w tym również bez wcześniejszego powiadomienia są zobowiązani do udostępnienia lokali w celu przeprowadzenia kontroli poprawności zamontowania i funkcjonowania podzielników kosztów c.o. W przypadku uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli lokal będzie traktowany w całym okresie rozliczeniowym jako lokal nieopomiarowany a rozliczenie zostanie wykonane według zasad określonych w pkt. 5 .
10. Użytkownicy lokali są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o powstaniu uszkodzeń podzielników kosztów c.o. , zaworów termostatycznych, instalacji c.o. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za powstałe szkody.
11. Rozliczenie lokalu w którym stwierdzono samowolną ingerencję w zmianę usytuowania podzielników kosztów c.o., zerwanie plomb lub każde inne działanie zmierzające do zafałszowania indywidualnego rozliczania kosztów zostanie rozliczony według zasad określonych w pkt. 5.

#### **IV. Postanowienia ogólne:**

##### **dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o oraz lokali bez podzielników kosztów c.o**

1. Użytkownik danego lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą SM.  
Wysokość zaliczek ustala się w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię ciepłą.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości opłaty zaliczkowej może nastąpić w przypadku zmiany uwarunkowań cenowych wynikających z taryf Urzędu Regulacji i Energetyki lub w przypadku przekroczenia zaplanowanych kosztów ogrzewania. Zmianę wysokości opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie wprowadza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Całkowite rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu następuje po ustalonym okresie rozliczeniowym.
4. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, Spółdzielnia powiadamia pisemnie lokatora o wynikach rozliczenia.
5. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi w formie zaliczenia na poczet bieżących płatności za używanie lokalu lub na jego pisemny wniosek wypłaty gotówkowej.
6. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od chwili dostarczenia wyników rozliczenia lokalu.
7. Po wpłaceniu różnicy z pkt. 6 w terminie późniejszym, za zwłokę będą doliczane ustawowe odsetki.
8. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia lub zmiany prawa do lokalu mieszkalnego użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

#### **V. Rozliczenie kosztów podgrzewu wody w lokalach wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej.**

1. Rozliczenie kosztów podgrzewu wody w lokalach wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej polega na ustaleniu kosztu podgrzewu jednego metra sześciennego wody przez podzielenie całkowitych kosztów podgrzewu przez ilość jednostek / m<sup>3</sup> / zarejestrowanych przez urządzenia pomiarowe / wodomierz / w miejscu podgrzewu / kotłownia, węzeł cieplny /.
2. Koszty podgrzewu wody dla poszczególnych użytkowników lokali ustalane są według wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach, korygowanych według zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę w lokalach mieszkalnych i użytkowych zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 07/2006 z dnia 23.02.2006r. obowiązującym od 01.07.2006r.
3. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów podgrzewu wody według stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## **VI. Postanowienia wspólne dla rozliczeń kosztów c.o i podgrzewu wody.**

1. Na pisemny wniosek lokatorów mających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego o sposobie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania / podzielniki lub wg m<sup>2</sup>/ danego budynku będzie decydowała zwykła większość( 50%+1)
1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy od 01.01. do 31.12. każdego roku.
2. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody należy składać pisemnie do Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Odwołanie musi być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a o wyniku lokator musi być powiadomiony pisemnie.

## **VII. Postanowienia końcowe**

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni obejmuje to w szczególności:
    - montaż dodatkowego grzejnika,
    - powiększenie istniejących grzejników lub ich zamiana,
    - spuszczenie wody z instalacji c.o.
  2. Zakłócenie procesu ogrzania może spowodować naliczenie lokatorowi kosztów dodatkowych, które wyniosą tyle, ile kosztować będzie przywrócenie instalacji do stanu pierwotnego.
  3. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej SM „GRYF” nr 120/2010 w dniu 26.10.2010 r.
  4. Regulamin wchodzi w życie od dnia 01.01.2011r.
  5. Równocześnie traci moc dotychczasowy obowiązujący regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dnia 14.12.2006r. uchwałą Nr 24/2006
-