

Załącznik nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Stella w Tychach”

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH**

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Przedmiotem niniejszych zasad jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych oraz w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów poszczególnych lokali.
2. Celem wprowadzenia systemu, o którym mowa w punkcie 1 jest:
  - 1) umożliwienie użytkownikom lokali oddziaływania na wysokość temperatury w lokalu,
  - 2) zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła,
  - 3) doprowadzenie do racjonalnego zużycia ciepła.
3. Kosztami centralnego ogrzewania są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Do kosztów tych nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji c.o. w budynkach i lokalach.
4. Koszty te ewidencjonowane są i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne, oddzielnie dla każdego budynku.
5. Przez użytkownika lokalu, w którym koszty centralnego ogrzewania podlegają indywidualnemu rozliczeniu rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu bądź prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
6. Zawarty w niniejszych „Zasadach” system rozliczania z użytkownikami lokali za ciepło zużyte do ogrzewania wprowadza się w przypadku, gdy w budynku zostaną zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania.
7. Koszt zakupu i montażu podzielników ponosi Spółdzielnia i stanowią one jej własność.
8. Podzielniki kosztów ogrzewania są instalowane na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

### **II. Zasady ustalania kosztów ogrzewania budynków**

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów ogrzewania stanowi budynek.
2. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
3. Okres rozliczeniowy trwa od 1 września do 31 sierpnia roku następnego.
4. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
  - 1) koszt opłaty zmiennej wg wskazań liczników ciepła w węzłach cieplnych, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające z zużytego ciepła,

- 2) koszt opłaty stałej wynikającej z zamówionej mocy ciepłej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc ciepłą, usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej, koszt opłaty abonamentowej oraz koszt nośnika ciepła,
  - 3) korekty dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, po dostarczeniu rozliczeń do użytkowników lokali.
5. Koszty ciepła, o których mowa w ust. 4, ustalane dla okresu rozliczeniowego rozliczane są następująco:
    - 1) 50% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali – koszty stałe,
    - 2) 50% kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania – koszty zmienne.
  6. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty dokonywania rozliczeń zbiorczych dla Spółdzielni i rozliczeń indywidualnych.
  7. Koszty faktycznego zużycia ciepła w pomieszczeniach Spółdzielni wynikające z zastosowania indywidualnych rozliczeń według podzielników obciążają koszty eksploatacji.

### III. System indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania

1. Koszty ogrzewania w budynku ustalane dla okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) rozliczane są na poszczególne lokale następująco:
  - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali,
  - b) koszty zmienne rozliczane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania oraz mocy zainstalowanej grzejników nieopomiarowanych.
2. Dla danego okresu stosowania podzielników kosztów, na podstawie analizy kosztów ogrzewania w danym budynku Zarząd może określić inną niż ustalona w cz. II ust. 5 wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych. O dokonanych zmianach Zarząd zobowiązany jest powiadomić Radę Nadzorczą podając uzasadnienie.
3. Dla budynków, w których zamontowane są grzejniki nieopomiarowane, koszty zmienne ciepła podlegające rozliczeniu dzieli się proporcjonalnie do sumy mocy wszystkich grzejników opomiarowanych i nieopomiarowanych.
4. Dla lokali, w których zamontowane są grzejniki nieopomiarowane, koszty ciepła zużytego przez te grzejniki, rozliczane są z ich całkowitej mocy zainstalowanej.
5. W systemie zindywidualizowanych rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne dla lokali z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku. Jako niekorzystnie położone uważa się lokale, które znajdują się między innymi pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nieogrzewanymi piwnicami, a także narożne. Współczynniki te określone są indywidualnie, z uwzględnieniem cech usytuowania poszczególnych lokali w budynku.
6. Współczynniki korekcyjne ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:

KOD	POŁOŻENIE	WSPÓLCZYNNIK
DS	pod dachem + ściana szczytowa	0,70
OS	ściana szczytowa	0,80
PS	parter + ściana szczytowa	0,70
NB	nadbudówka	0,60
OD	pod dachem	0,80
OP	parter	0,80
OO	środkowe	1,00
PK	środkowe przy klatce (galerie)	0,90

Schematy poglądowe budynków z kodami:

		ND		ND			
DS	OD	OD	OO	OO	OD	OD	DS
OS	OO	OO	OO	OO	OO	OO	OS
OS	OO	OO	OO	OO	OO	OO	OS
OS	OO	OO	OO	OO	OO	OO	OS
PS	OP	OP	OP	OP	OP	OP	PS
Piwnica							

DS	KLATKA	OD	OD	OD	OD	OD	DS
OS	KLATKA	PK	OO	OO	OO	OO	OS
OS	KLATKA	PK	OO	OO	OO	OO	OS
OS	KLATKA	PK	OO	OO	OO	OO	OS
PS	KLATKA	OP	OP	OP	OP	OP	PS
Piwnica							

7. Współczynniki korekcyjne stosowane są do wskazań podzielników kosztów.
8. Jeśli skorygowana suma wskazań podzielników kosztów ogrzewania danego lokalu jest:
  - 1) rażąco niska, czyli jest mniejsza w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż połowa (0,5) średniej sumy wskazań dla wszystkich lokali w danym budynku, to sumę wskazań podzielników kosztów tego lokalu ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości połowy (0,5) średniej sumy wskazań dla wszystkich lokali w tym budynku,
  - 2) rażąco wysoka, czyli większa w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż dwukrotność (2,0) średniej sumy wskazań dla wszystkich lokali w danym budynku, to sumę wskazań podzielników kosztów tego lokalu ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości dwukrotności (2,0) średniej sumy wskazań dla wszystkich lokali w tym budynku.
9. Odczyty, obsługa podzielników kosztów i rozliczanie dokonywane są przez specjalistyczną firmę.
10. Odczyty podzielników w lokalach następować będą drogą radiową w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. O terminie odczytu użytkownicy są zawiadamiani poprzez ogłoszenie zamieszczone na tablicach ogłoszeniowych w budynku.
11. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić do 30 października. W rozliczeniu uwzględnia się także koszt obsługi i rozliczeń.
12. Koszty związane bezpośrednio z obsługą systemu i podziałem kosztów c.o. dla poszczególnych lokali, rozliczane są proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalu (cz. II ustęp 6).
13. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej.
14. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uiszczania opłat zgodnie z rozliczeniem.
15. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
16. Zaliczkę miesięczną ustala Zarząd na podstawie faktycznych kosztów ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym.
17. Opłatę zaliczkową ustala się w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
18. Opłata zaliczkowa dla lokalu, w którym nie funkcjonują indywidualne urządzenia podzielnikowe, o których mowa w cz. V ust. 2, równa jest dwukrotności opłaty zaliczkowej dla lokali opomiarowanych w danym budynku.

19. Wysokość zaliczki może ulec odpowiednio zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania tego budynku.
20. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.
21. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza opłaty za używanie lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
22. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia (wraz z odsetkami) z tytułu należności za używanie lokalu.
23. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, kwota ta może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
24. Użytkownik lokalu, w którym nie funkcjonują indywidualne urządzenia podzielnikowe, o których mowa w cz. V ust. 2, obowiązany jest ponosić opłaty za centralne ogrzewanie obliczone następująco:
  - 1) koszty stałe – według zasad określonych w cz. II ust. 5 pkt 1, - bo skreślono cz.III ust.8 pkt 3.
  - 2) koszty zmienne – w wysokości dwukrotności kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku .
25. Określone w ustępie 25 zasady rozliczeń odnoszą się także do sytuacji:
  - 1) gdy użytkownik nie udostępni lokalu w ustalonym terminie w celu dokonania odczytu kontrolnego,
  - 2) stwierdzenia w trakcie dokonywania odczytów naruszenia przez użytkownika plomb podzielników kosztów ogrzewania, wbudowania dodatkowych grzejników lub powiększenia istniejących, demontażu grzejnika z podzielnikiem,
  - 3) uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika (rozliczenie kosztów ogrzewania całego lokalu wg zasad określonych w ustępie 25 nastąpi do czasu wymiany podzielnika).
26. Nie odczytanie jednego podzielnika z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika lokalu, nie wyklucza lokalu z systemu zindywidualizowanych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla takiego podzielnika będzie zaliczona średnia wartość ze wskazań wszystkich podzielników w budynku z uwzględnieniem mocy grzejnika.
27. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona rozliczenia wg danych zawartych w protokole zdawczo-odbiorczym. W uzasadnionych przypadkach podstawą do rozliczeń mogą być odczyty dodatkowe wykonanych przez firmę dokonującą odczytów na dzień 15 i ostatni każdego miesiąca.
28. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym nastąpi w terminie, o którym mowa w części III ustęp 12.

#### **IV. Eksploatacja podzielników kosztów ogrzewania**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu lub podzielnika kosztów. Użytkownik winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy podzielnik nie jest uszkodzony i czy dokonuje naliczeń.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ustępie 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. W razie uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń.

3. Użytkownik lokalu może zażądać sprawdzenia sprawności działania podzielnika; w przypadku stwierdzenia wady koszt badania ponosi Spółdzielnia, a w przypadku potwierdzenia jego sprawności – koszt ten ponosi wnioskodawca.
4. Użytkownik lokalu nie może:
  - 1) zabudowywać dodatkowych grzejników lub powiększać istniejących bez zgody Spółdzielni,
  - 2) demontować grzejników bez zgody Spółdzielni,
  - 3) spuszczać wody z instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
  - 4) uszkadzać podzielnika kosztów, jego plomby, demontować podzielnika,
  - 5) dokonywać innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
5. W przypadku spuszczenia wody z instalacji c.o. (np. przy wymianie grzejnika) użytkownik lokalu obowiązany będzie pokryć koszt nośnika ciepła zgodnie z taryfą wytwórcy ciepła.
6. W razie naruszenia postanowień określonych w ustępach 1-4, użytkownik ponosić będzie odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę.

#### **V. Zamienne rozliczanie opłat za energię ciepłą (art. 45 a pkt 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne)**

1. Jeżeli łączna moc grzejników z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania przekroczy 25% całkowitej mocy grzewczej instalacji w budynku (suma mocy wszystkich grzejników w budynku), to dla danego okresu rozliczeniowego stosuje się zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogrzewanej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ogrzewanych.
2. Przez nie funkcjonujące podzielniki kosztów ogrzewania rozumieć należy następujące przypadki:
  - 1) lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów,
  - 2) lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż 12 miesięcy (chyba że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku),
  - 3) lokale, w których nie dokonano odczytów z przyczyn technicznych,
  - 4) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
  - 5) lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika lub jego obudowy, zmianę miejsca zamocowania podzielnika, samowolny demontaż grzejnika wraz z podzielnikiem itp.).
3. Wnioski w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
  - 1) Na pisemny wniosek co najmniej 3/4 użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku stosuje się od najbliższego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogrzewanej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ogrzewanych.
  - 2) Wniosek taki winien być złożony w spółdzielni przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego.
  - 3) Na wniosku należy umieścić wykaz wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku.
  - 4) O zmianie sposobu rozliczania należy pisemnie powiadomić wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.
4. Okres rozliczeniowy zamienny trwa od 1 września do 31 sierpnia roku następnego.
5. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić do 30 października. W rozliczeniu uwzględnia się także koszty związane bezpośrednio z obsługą systemu i podziałem

kosztów c.o. dla poszczególnych lokali, rozliczane są one proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

6. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uiszczania opłat zgodnie z rozliczeniem.
8. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza opłaty za używanie lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia (wraz z odsetkami).
10. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, kwota ta może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
11. Zamienny sposób rozliczania trwa do końca okresu rozliczeniowego przed końcem, którego mieszkańcy złożą wniosek o przywrócenie rozliczenia kosztów c.o. wg wskazań podzielników kosztów. Wniosek taki powinien spełniać warunki jak w punkcie 3 podpunkt 1-3).
12. O wysokości zaliczek miesięcznych przy przejściu na zamienny sposób rozliczenia decyduje Zarząd.

## **VI. Postanowienia końcowe**

1. Lokale użytkowe biorą udział w rozliczaniu kosztów c.o. według systemu podzielników kosztów obowiązującego w budynku, a zaliczka uwzględniona jest w opłatach za najem stosownie do zawartej umowy.
2. Zasady pokrywania kosztów c.o., w odniesieniu do pomieszczeń gospodarczych w najmie, przylegających do mieszkań oraz mogące wystąpić nietypowe przypadki nie ujęte w niniejszych „Zasadach” i wszelkie kwestie sporne rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni.
3. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów centralnego ogrzewania.
4. Niniejsze zasady mają zastosowanie do rozliczeń za ciepło dostarczone od sezonu grzewczego 2010/2011.
5. Z dniem rozpoczęcia obowiązywania niniejszych Zasad, tracą moc przepisy dotyczące rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zawarte w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat ...; rozdział 3.1. Koszty centralnego ogrzewania”.
6. Zasady niniejsze zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” Nr 16/RN/2010 z dnia 03.08.2010 r. i zmienione Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/RN/2012 z dnia 18.06.2012 r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN