

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr 52/2016 z dnia 28.11.2016r.

## **REGULAMIN**

**Rozliczania Kosztów Energii Ciepłej  
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PIONIER"  
w K U T N I E**

Listopad - 2016 r.



## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie są do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane i uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. nr 184, poz. 1902).

W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

Nie są zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.

1.2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej budynku. Koszty podatku VAT rozliczane są proporcjonalnie do globalnych kosztów netto energii cieplnej w całej Spółdzielni.

1.3. Okresy rozliczeniowe kosztów dostawy ciepła trwają:

1. dla ciepłej wody użytkowej /c.w.u./ - od 01 czerwca do 31 maja.
2. dla centralnego ogrzewania /c.o./ - od 01 czerwca do 31 maja.

1.4 Okresy wskazane w pkt. 1.3 obowiązują od dnia 01.06.2006r.

1.5 Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się w oparciu o umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub najmu i przydziały lokali.

- 1.6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować Spółdzielnię o zmianie tej liczby.

## 2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA / C.O./

- 2.1. W budynkach RSM „PIONIER” zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania. Rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany za wyjątkiem określonym w pkt. 2.9.
- 2.2. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
- koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
  - koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania.
- 2.3. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
1. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania (c.o.) danego budynku,
  2. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, pralni, suszarni ( pkt. 2.5)
  3. koszty zmienne ogrzewania mieszkań skorygowane według zasad określonych w pkt 2.8
  4. koszty zmienne podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) związane z jej cyrkulacją w instalacji. Koszty te wynikają z różnicy pomiędzy ilością ciepła dostarczoną przez dostawcę ciepła na ten cel, a teoretyczną ilością ciepła potrzebną do podgrzania zużytej ilości wody użytkowej z temperatury 10°C do 55°C (pkt. 3.1.2). Zapis ten nie dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach.
  5. Opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzewania wody użytkowej w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach.
- 2.4. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych lub użytkowych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- 2.5 W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali (pkt 2.3.2).
- 2.6 Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniem ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach. Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy (ilość GJ x cena 1 GJ).
- 2.7 Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, podziału kosztów zmiennych ogrzewania na część przypadającą na pomieszczenia ogólnego użytku oraz część przypadającą na lokale dokonuje się proporcjonalnie do kubatury pomieszczeń ogólnego użytku oraz kubatury lokali. Koszty zmienne ogrzewania przypadające na pomieszczenia ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali w danym budynku. Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania w każdej z tych grup lokali. W ramach każdej z grup lokali rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastrzeżeniem pkt. 2.8, 2.9, 2.11.
- 2.8 W stosunku do lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z ich usytuowania do rozliczenia kosztów zmiennych c.o. stosuje się współczynniki redukcyjne. Współczynniki redukcyjne ustala się na podstawie wytycznych COBRTI „INSTAL” i zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni. Współczynniki redukcyjne mogą ulegać zmianie. Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych zaliczana jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danym budynku (pkt. 2.3.3.).
- 2.9 Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania może być zastąpione uproszczonym systemem rozliczeń (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.

- 2.10 W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup.  
Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe i zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.  
Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.11 W przypadku gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji :
- a) uniemożliwia zainstalowanie przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania lub uniemożliwia odczyt wskazań tych przyrządów,
  - b) uszkodził numerowaną banderolę,
  - c) uszkodził przyrząd pomiarowy lub podzielnik kosztów ogrzewania,
  - d) uszkodził plombę albo inne zabezpieczenie,
  - e) samowolnie, bez wiedzy i zgody spółdzielni przerobił instalacje grzewczą,
- Spółdzielnia może:
- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
  - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
- 2.12 W przypadku gdy użytkownik lokalu umożliwił montaż podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym z opóźnieniem powodującym brak możliwości odczytu za poprzedni okres rozliczeniowy, Spółdzielnia obciąży użytkownika tego lokalu za ten okres kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
- 2.13 W momencie przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni, należy dokonać odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Odczyt musi być dokonany przez przedstawiciela firmy rozliczającej przy udziale administratora w obecności użytkownika lokalu przed zmianą użytkownika. Na podstawie dodatkowego odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego rozlicza się zaliczki pobrane od użytkownika przekazującego lokal. Nowy użytkownik lokalu wnosi zaliczki w wysokości ustalonej na podstawie rozliczenia poprzedniego okresu grzewczego.

Zaliczki rozliczone będą na podstawie odczytu dokonanego po zakończeniu sezonu grzewczego z uwzględnieniem okresu ich wnoszenia. W przypadku

zmiany mieszkań lub zbycia prawa do mieszkania ewentualne uprawnienia lub zobowiązania z tytułu opłat za energię cieplną członkowie ustalają w umowie z nabywcą, natomiast spółdzielnia dokona rozliczenia z nabywcą, niezależnie od zawartej w tym przedmiocie umowy.

2.14 Wskazania podzielników kosztów ogrzewania zarejestrowane będą na dzień 31 maja danego roku.

### 3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

3.1. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się:

1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania wody użytkowej - nie dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej

2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę ciepła za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej. W budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach, opłaty zmienne dla potrzeb podgrzania c.w.u. ustala się w oparciu o współczynnik określający ilość energii potrzebnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w danym budynku ustalony na podstawie odczytów licznika energii cieplnej dla potrzeb c.w.u. oraz wskazanie wodomierzy w poszczególnych lokalach i cenę 1 GJ stosowaną przez dostawcę ciepła w rozliczeniach ze Spółdzielnią w danym budynku obejmującą cenę ciepła za 1 GJ i opłatę zmienną za usługę przesyłową.

W pozostałych budynkach opłaty zmienne dla potrzeb podgrzewania c.w.u. ustala się na podstawie ilości ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej potrzebnej do podgrzania zużytej ilości wody z temperatury 10°C do 55°C (tj. 0,19 GJ/m<sup>3</sup>x ilość wody) oraz cenę 1 GJ stosowaną przez dostawcę ciepła w rozliczeniach ze Spółdzielnią w danym budynku obejmującą cenę ciepła za 1 GJ i opłatę zmienną za usługę przesyłową. W budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródła własnego, wielkość kosztów podgrzewania wody określa Spółdzielnia.

3.2. Całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.

- Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody, lokal ten obciąża się ryczałtowo od osoby zameldowanej w lokalu.

- Jeśli użytkownik uniemożliwił dokonywanie odczytu wskazań

- wodomierzy zużycia ciepłej wody obciążające ten lokal, koszty podgrzewania wody ustala się wg średniodobowego zużycia ciepłej wody z 12 miesięcy poprzedzających ostatni dokonany odczyt.
  - W przypadku nie udostępnienia inkasentowi lokalu do odczytu przez kolejne 2 miesiące, obciążenie za zużycie wody dokonane będzie w formie ryczałtu od osoby. W uzasadnionych przypadkach Zarząd RSM „PIONIER”, może podjąć decyzje o innym obciążeniu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
- 3.3 Zużycie wody na koniec terminów rozliczeniowych ustalane będzie na podstawie odczytu wskazań wodomierzy w dniu odczytu, a za dni pozostające do końca terminu rozliczeniowego wg średniodobowego zużycia wody z 12 poprzednich miesięcy. Rozbieżność między wykazanym stanem średnim a stanem faktycznym pozostają do rozliczenia w okresie następnym.

#### 4. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

- 4.1 Opłaty za centralne ogrzewanie lokali są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy na podstawie kosztów rozliczenia danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem:
- a/ warunków pogodowych
  - b/ przewidywanego wzrostu kosztów energii cieplnej.
- 4.2 Opłaty za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u. z uwzględnieniem:
- aktualnych cen ciepła
  - ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele podgrzewania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym.
- 4.3 Opłata zaliczkowa wymieniona w pkt. 4.1 i 4.2 na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
- 4.4 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła wpływające na wysokość kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 4.5 Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywana w rozbiciu na:
- koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł./m<sup>2</sup>)
  - koszty zmienne (liczba jednostek przypadających na lokal x zł./jednostkę).

W uproszczonym systemie rozliczeń wymiar opłaty dokonywany jest w jednej pozycji jako iloczyn: powierzchni użytkowej lokalu x koszt zł./m<sup>2</sup>.

- 4.6 Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn: liczby m<sup>3</sup> zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł./m<sup>3</sup>.
- 4.7 Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem podstawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.  
O dacie podstawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.  
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
- 4.8 Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne do końca każdego miesiąca.  
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki.
- 4.9. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
- 4.10. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
- 4.11. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 4.12. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może dokonać zmiany wysokości zaliczki.

## 5. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ.

- 5.1. W terminie do końca miesiąca września roku, w którym okres rozliczeniowy ciepłej wody użytkowej się kończy, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 5.2. Rozliczenie zaliczek ciepła za c.o. za dany okres rozliczeniowy użytkownik lokalu otrzyma do końca miesiąca września roku, w którym okres rozliczeniowy się kończy.



Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego budynku, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

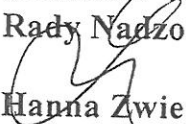
- 5.3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostała kwotę rozliczenia zalicza się na poczet bieżących płatności za używanie lokali.
- 5.4. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie do końca następnego miesiąca po przekazaniu użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.

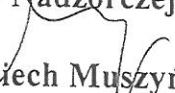
## 6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 6.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem, a w razie ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego działania do niezwłocznego zgłoszenia w Administracji osiedla.
- 6.2. W przypadku uszkodzenia przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów ogrzewania, uszkodzenia plomby, albo innych przypadków w wyniku, których wymagana jest wymiana lub montaż urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu poniesie koszty związane z wykonaniem prac.
- 6.3. Podczas dokonywania odczytów wskazań przyrządów pomiarowych lub podzielników wymagana jest w lokalu obecność osoby pełnoletniej. W przypadku odczytów podzielników kosztów ogrzewania osoba ta podpisze kartę odczytową. Odmowa podpisania karty odczytów wymaga zgłoszenia w terminie trzech dni, umotywowanych zastrzeżeń do tych czynności do Spółdzielni. Nie zgłoszenie zastrzeżeń we wskazanym terminie lub ich negatywne rozpatrzenie przez Spółdzielnię wywołuje skutki prawne takie same jak podpisanie karty odczytu.
- 6.4. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal uprawnionej osobie w celu:
- zamontowania przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów i osprzętu inst.
  - konserwacji przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów i osprzętu inst.
  - naprawy lub wymiany przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego
  - kontroli prawidłowości działania przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego

- dokonania międzyodczytów podzielników kosztów ogrzewania.

- 6.5 Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacje winny być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy.
- 6.6 Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ...28.11.2016r.. uchwałą nr. 52/2016. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Hanna Zwierzyńska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Wojciech Muszyński