

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów energii ciepłej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach**

#### **I. PODSTAWY NORMATYWNE**

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. — o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- Umowa o dostawę i użytkowanie energii ciepłej zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Suwałkach, a Zakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach.
- Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

#### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Grupowy węzeł ciepły – węzeł ciepły, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
2. Indywidualny odbiorca w lokalu – osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach, znajdujących się w tym budynku.
4. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
5. Przyłącze – odcinek sieci ciepłowniczej łączący źródło ciepła z tą siecią lub odcinek sieci ciepłowniczej doprowadzającej ciepło wyłącznie do jednego węzła ciepłego.
6. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej prowadzi się stosując:
  - a) łączną opłatę stałą za energię ciepłą dostarczoną na ogrzewanie i na podgrzanie wody wodociągowej – pobieraną przez 12 m - cy w roku,
  - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobraną przez 12 m –cy.
  - c) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na podgrzanie wody - pobraną przez 12 m –cy.
7. Sprzedawca jest to przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą.
8. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu.

9. Układ pomiarowo - rozliczeniowy dopuszczone do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła.
10. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
11. Zamówiona moc cieplna – największy pobór ciepła dostarczonego w postaci określonego nośnika, jaki może wystąpić w warunkach obliczeniowych, przez okres co najmniej jednej godziny.
12. Zarządzający budynkiem ustala ceny i stawki opłat oraz pobiera opłaty za ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej wynikające z kosztów zakupu ciepła.
13. Źródło ciepła – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania ciepła dostarczonego do sieci ciepłowniczej, albo zainstalowane w obiekcie urządzenia lub instalacje do wytwarzania ciepła, które zasilają instalacje odbiorcze w tym obiekcie.

### **III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

- 1.1. W budynkach wyposażonych w licznik c.o., rozliczenia kosztów c.o. dokonuje się w oparciu o faktyczny pobór energii cieplnej zgonie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych.
- 1.2. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji lokali wprowadza się obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń z możliwością jej obniżenia o 4<sup>0</sup> C.  
W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej zalecana temperatura wynosi 20<sup>0</sup> C.
- 1.3. Termostaty powinny spełniać wymogi określone w punkcie 1.2, z wyłączeniem pomieszczeń kuchennych, w których mogą funkcjonować zawory o zakresie pracy od 8<sup>0</sup> C do 28<sup>0</sup> C - na wniosek użytkownika lokalu.
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody, prowadzi się w systemie opomiarowanym.
- 3.1. W lokalach, ustala się miesięczne opłaty na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej na ogrzewanie w wysokości zużycia energii w odniesieniu do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w stosunku proporcjonalnym do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej jest:
  - a) łączna ilość zużytej energii cieplnej przez budynek ustalona wg wskazań licznika zainstalowanego w węźle tego budynku,
  - b) przypadający na dane mieszkanie (lokal) udział w zużyciu energii cieplnej wg powierzchni użytkowej lokalu.
5. Opłaty obliczone i pobrane od indywidualnych odbiorców oraz bonifikaty, upusty i inne opłaty, stanowią podstawę do rozliczenia rocznych kosztów zaopatrzenia w ciepło budynku:
  - a) rozliczenie jest dokonywane w terminie ustalonym przez zarządzającego budynkiem i obejmuje porównanie poniesionych przez niego kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody i opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach,
  - b) jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez zarządzającego budynkiem kosztami, a opłatami pobranymi od indywidualnych odbiorców, różnicę tę uwzględnia się w ustalaniu opłat na następny rok obliczeniowy.

## IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ

1. Ustala się okres rozliczeniowy jako kalendarzowy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia.
2. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość- nieruchomość to budynek lub grupa budynków wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupa urządzeń pomiarowych).
4. Indywidualne rozliczenia kosztów stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości .
  - 4.1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B – 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z dnia 2.04.90r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, w-c, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
  - 4.2. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
5. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Koszty ciepła.
  - 6.1 Na koszt ogrzewania nieruchomości składają się z następujące opłaty :
    - a) stała – za zamówioną moc cieplną i usługę przesyłową na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
    - b) zmienna za zużytą energię cieplną na ogrzewanie,
    - c) zmienna za zużytą energię cieplną na podgrzanie wody.
  - 6.1.1. Opłata stała – koszty niezależne od wielkości zużycia w lokalach i przeznaczone na pokrycie:
    - a) kosztów zamówionej mocy cieplnej na potrzeby ogrzania nieruchomości i podgrzanie wody,
    - b) kosztów przesyłu zamówionej mocy na potrzeby ogrzania nieruchomości i podgrzanie wody,
    - c) innych kosztów stałych pobieranych przez producenta ciepła,
  - 6.1.2. Opłata zmienna za zużytą energię cieplną na ogrzewanie - koszty zużycia energii cieplnej przez:
    - a) lokale mieszkalne i użytkowe,
    - b) część wspólną nieruchomości (piwnice, klatki schodowe, urządzenia i sieć cieplną, przekroczenia zamówionych mocy i przesyłu, uzupełnienie nośnika ciepła itp.).
  - 6.1.3.: Opłata zmienna za zużytą energię cieplną na podgrzewanie wody - koszty zużycia energii cieplnej przez:
    - a) lokale mieszkalne i użytkowe,
    - b) część wspólną nieruchomości (piwnice, klatki schodowe, urządzenia i sieć cieplną, przekroczenia zamówionych mocy i przesyłu itp.).
    - c) koszty powstałe z różnicy naliczenia kosztów energii cieplnej , a wpływów z opłat poniesionych na ten cel przez użytkowników lokali.
- 6.2. Podział kosztów ciepła.
  - 6.2.1 Energia cieplna na c.o. i c.w. rozliczana jest łącznie na podstawie wskazań licznika indywidualnego wody oraz licznika głównego budynku.
  - 6.2.2. Koszty wymienione w punktach 6.1.1, 6.1.2a i b, 6.1.3b i 6.1.3c rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej lokali,

6.2.3. Koszty wymienione w punktach 6.1.3a. rozliczane są według wskazań indywidualnego licznika wody.

6.3 Całkowite koszty podgrzania wody określa się na postawie :

- kosztów stałych za zamówioną moc i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
- kosztów zmiennych (ciepło z licznika i opłata zmienna za usługi przesyłowe) za na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynku w oparciu o fakturę dostawcy.

Koszty zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się w części dotyczącej:

- kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystując powierzchnię użytkową lokali w budynku
- kosztów zmiennych na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach i ilości energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody z faktury dostawcy.

6.3.1 Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.

6.4 Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 4 m<sup>3</sup> na osobę/miesiąc x aktualna cena za 1 m<sup>3</sup>.

W przypadku awarii wodomierza zużycie wody określa się ryczałtowo na podstawie poprzedniego okresu w którym wodomierz był sprawny.

W przypadku uszkodzenia wodomierzy wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.

Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, spółdzielna może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

6.5 Średnio miesięczny koszt zmienny podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.

Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez spółdzielnię indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz opłaty za podgrzanie 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danym budynku zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek właściciela nową.

6.6 Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego.

W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

7. Zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej.

7.1. W okresie pomiędzy rozliczeniami kosztów użytkownicy lokali wnoszą opłaty w postaci zaliczki. Jej wysokość uchwalona jest na podstawie zużycia ciepła oraz cen energii cieplnej.

7.2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki za centralne ogrzewanie może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

- 7.3. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów stałych energii oraz zmiennych centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji kosztów.
8. Odczyty i rozliczenie budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepłej wody.
- 8.1. Rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie licznika ciepła zainstalowanego w danym budynku lub węźle cieplnym obsługującym grupę budynków.
- 8.2. Indywidualne liczniki wody ilość podgrzanej wody zużytej przez lokal.
- 8.3. Odczytów indywidualnych liczników dokonują pracownicy spółdzielni lub upoważnione przez niego osoby.
- 8.4. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. Dopuszczalny jest odczyt bez użytkownika lokalu w przypadku liczników umieszczonych na klatkach schodowych.
- 8.5. Odczyt liczników obejmuje w szczególności:
- a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania liczników i ich opłombowania,
  - b) dokonanie odczytów liczników,
  - c) sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienia kopii użytkownikowi lokalu.
- 8.6. Rozliczenie kosztów użycia ciepła za dany okres rozliczeniowy wykonywane jest łącznie dla kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody do 31 marca.
- 8.7. W rozliczeniu kosztów energii cieplnej nie stosuje się współczynników korygujących uwzględniających wielkość grzejników oraz położenie lokalu.
- 8.8. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:
- 8.8.1. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie i terminie ustalonym przez spółdzielnię.
- 8.8.2. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej, po pokryciu kosztów zużycia wody użytkowej, zaliczana jest na poczet należności z tytułu korzystania z lokalu
- 8.9. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w 8.8.1. Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.
9. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.
- 10.1. W przypadku, gdy użytkownik doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
- a) odmówił zamontowania liczników,
  - b) uszkodził plomby licznika,
  - c) uszkodził licznik,
  - d) używany jest licznik, który utracił legalizację
  - e) nie dopełnił postanowień regulaminu
- ustala się koszty podgrzewania 1 m<sup>3</sup> wody w wysokości jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
- 10.2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu natychmiast po zgłoszeniu takiego żądania przez spółdzielnię w dni robocze w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, a w soboty od 9<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>, w celu:
  - a) zamontowania przy grzejnikach zaworów termostatycznych,
  - b) dokonania odczytów liczników,

- c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
  - d) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Ponoszenia kosztów liczników i ich montażu oraz kosztów wykonania rozliczenia zużycia ciepła.
  3. Pokrycia kosztów uszkodzonego, z winy lokatora, licznika.
  4. Powiadomienia administracji osiedla w przypadku uszkodzenia licznika w celu określenia faktycznej daty i przyczyny uszkodzenia.
  5. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest Sąd właściwy dla siedziby spółdzielni.
  6. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
  7. Członkom Spółdzielni i właścicielom lokali nie służy roszczenie o odsetkach w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie. Jednocześnie spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, jaka wynikła z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie.
  8. Wskazania licznika ciepła po okresie legalizacji nie stanowią podstawy do rozliczenia ciepła w lokalu.
  9. Koszty eksploatacyjne, odczytów, napraw i legalizacji indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążają użytkownika lokalu. Rozliczenia za dany rok następują odrębnym rachunkiem przy okazji rozliczenia energii cieplnej.
  10. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin z dnia 10.12.2010 r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2010
  11. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach Nr 3/2022 z dnia 16 marca 2022 r. i obowiązuje od 1 stycznia 2022 r.

Sekretarz R.N.

Wiesława Arasimowicz

Przewodniczący R.N.

Marian Jan Augustyn