

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia - Północ” w Łodzi**

---

---

#### **I. PODSTAWA PRAWNA**

Statut Spółdzielni ( § 121 ust. 1 pkt 13).

#### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania

##### **§ 2**

Przez użytkownika lokalu rozumie się każdą osobę bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

##### **§ 3**

1. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości obciążeń lokali mieszkalnych, użytkowych kosztami centralnego ogrzewania.
2. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania są koszty poniesione na zakup ciepła od dostawcy pomniejszone o koszty podgrzania ciepłej wody.

##### **§ 4**

Okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy (od 01.01 do 31.12).

##### **§ 5**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.
2. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, WC, zabudowane korytarze, spiżarnie, garderoby itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Jednostką fizyczną rozliczenia kosztów dostawy ciepła jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### **III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

##### **§ 6**

1. Koszty ciepła obejmują:
  - koszty zakupu ciepła,

- koszty przesyłu i dostawy do budynku,
  - koszty abonamentu,
  - koszty nośników ciepła ( uzupełnienie wody w instalacji).
2. **Koszty dostawy ciepła ustalone są odrębnie dla każdego budynku z uwzględnieniem zapisu § 6 pkt. 3, w którym zainstalowane są urządzenia do pomiaru zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.**
  3. **Jeżeli przygotowanie wody jest centralnie dla kilku budynków, koszty ciepła są ustalane łącznie dla całego zespołu tych budynków.**

#### § 7

Koszty dostawy ciepła wyliczone są przez odjęcie od całkowitych kosztów związanych z zakupem ciepła określonych na podstawie § 6 niniejszego regulaminu, kosztów poniesionych na podgrzanie ciepłej wody w **danym budynku lub grupy budynków jeżeli przygotowanie ciepłej wody jest centralne dla kilku budynków.**

#### § 8

Koszty dostawy ciepła określone w § 7 dzielone są na dwie części:

1. Koszty stałe ogrzewania lokalu obejmują:
  - opłaty stałe pobierane przez dostawcę za ciepło na cele c.o.,
  - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jak: klatki schodowe, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie,
  - koszty związane z przesyłem uzależnione od mocy zamówionej,
  - opłaty abonamentowe za przyłącze.

Koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

2. Koszty zmienne ogrzewania lokali są różnicą między całkowitymi kosztami ogrzewania a kosztami stałymi i obejmują:
  - koszty związane z zużyciem energii cieplnej,
  - koszty związane z przesyłem uzależnione od zużycia energii cieplnej,Koszty zmienne c.o. są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki).

#### § 9

Do indywidualnych rozliczeń przyjmuje się koszty zmienne pomniejszone o koszty poniesione na ogrzewanie mieszkań niewyposażonych w podzielniki ciepła.

## IV. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

#### § 10

1. W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki redukcyjne dla lokali mieszkalnych, z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku. Wielkość współczynników redukcyjnych określana jest oddzielnie dla każdego budynku na podstawie wartości wynikających z sezonowego zapotrzebowania ciepła.

2. Współczynniki redukcyjne stosowane są do części rozliczanej w zależności od wskazań podzielników.

#### § 11

1. Odczyty, wymiana podzielników i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę związaną ze Spółdzielnią umową podpisaną przez Zarząd. Osoby dokonujące odczytów muszą posiadać identyfikatory firmy.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach dokonywane są w oparciu o przyjęty przez Zarząd harmonogram. W przypadku braku odczytu w pierwszym terminie, wyznaczany jest drugi termin odczytu na przestrzeni 14 kolejnych dni.
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowych nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu, wyznaczony przez Spółdzielnię. Termin ten nie może jednak wykraczać poza 15 luty danego roku.
4. Kolejny indywidualny odczyt następuje po uiszczeniu przez wnioskodawcę dodatkowej opłaty obejmującej koszty dodatkowego przyjazdu. Wysokość opłaty wynika z cennika ustalonego w zawartej umowie zgodnie § 12 pkt 1.
5. Terminy odczytu dla każdego budynku, wynikające z harmonogramu, podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem, co najmniej 7-dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków Spółdzielni objętych odczytem.
6. Serwis podzielników kosztów ogrzewania odbywa się raz w roku i obejmuje następujące czynności:
  - sprawdzenie stanu umocowania podzielnika i plomby,
  - odczyt wskazań podzielnika,
  - ewentualną wymianę podzielnika na nowy,
  - zamknięcie i zaplombowanie podzielnika,
  - spisanie protokołu z wykonanych czynności z wyszczególnieniem wartości odczytanych na poszczególnych podzielnikach. Użytkownik lokalu zobowiązany jest podpisać protokół z czynności serwisowych.
7. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu przez cały czas przeznaczony na odczyty, w jednym z planowanych terminów (zwykle w godzinach 16<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>) oraz umożliwienie dojścia do podzielników.

#### § 12

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Nowa wysokość zaliczki ustalona zgodnie z § 24 obowiązuje od dnia podanego w wydruku czynszowym, dostarczonym łącznie z rozliczeniem kosztów ogrzewania, o którym mowa w ust.1.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania, pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.

#### § 13

1. System indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania w budynku (jednostce rozliczeniowej) ma zastosowanie w przypadku, gdy łączna moc grzejników z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania nie przekracza 25% całkowitej mocy grzewczej zainstalowanej w budynku

(przez moc zainstalowaną budynku należy rozumieć łączną moc wszystkich grzejników w budynku odniesioną do nominalnych parametrów instalacji).

2. Przez lokale z niesfunkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania należy rozumieć:
  - lokale niewyposażone w podzielniki,
  - lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminów ani też, będącym do dyspozycji użytkowników, trzecim terminie indywidualnym odczytów nie dokonano,
  - lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie uniemożliwiający odczyt **albo brak** więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
  - lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu w szczególności przez zerwanie lub uszkodzenie plomb, pokrywy, zmianę miejsca zamocowania podzielnika na grzejniku.

#### § 14

1. **(skreślony).**
2. W przypadku mechanicznego uszkodzenia podzielnika na grzejniku lub zmiany jego usytuowania kosztami wymiany podzielnika obciąża się właściciela mieszkania (członka Spółdzielni). Rozliczenie kosztów za zużyty energię w tym mieszkaniu odbywa się z zastosowaniem stawki określonej zgodnie z § 25 niniejszego regulaminu obowiązującej w Spółdzielni, ustalonej dla mieszkań nieopomiarowanych. W uzasadnionych przypadkach stawkę ustala się z uwzględnieniem analizy kosztów c.o. za lata ubiegłe w rozpatrywanym mieszkaniu. O każdym przypadku mechanicznego uszkodzenia podzielnika (np. zerwana plomba, zmiana miejsca zamontowania) lokator zobowiązany jest natychmiast powiadomić administrację Spółdzielni lub właściciela podzielników.
3. **W przypadku braku podzielnika na grzejniku zamontowanym w jakimkolwiek pomieszczeniu lokalu rozliczenie kosztów ogrzewania tego pomieszczenia odbywa się z zastosowaniem stawki określonej w § 25 niniejszego regulaminu, § 13 ust. tiret\* 3 stosuje się odpowiednio.**
4. W przypadku, gdy uszkodzenie podzielnika nastąpiło bez winy lokatora, w danym pomieszczeniu stosuje się opłaty szacunkowe, na podstawie wskazań podzielników w pozostałych pomieszczeniach danego mieszkania przyjmując ilość jednostek proporcjonalnie do wielkości grzejnika.

#### § 15

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i nanieś dane w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia późniejszego indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 1.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych także w przypadku nabycia prawa do lokalu w trybie art. 13 lub 15 ust.1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 119/03 poz. 1116 z późn. zmian).

#### § 16

1. **Przy braku urządzeń pomiarowych w mieszkaniach lub w przypadku wystąpienia okoliczności określonych w § 14 ust.2 koszty zużycia energii**

*ciepłej ustalane są każdorazowo przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 25 i rozliczane wspólnie na ww. mieszkania.*

- 2. Koszty c.o. w mieszkaniach, w których nie dokonano odczytu wskazań podzielników pomimo trzykrotnego zawiadomienia ustala się na poziomie przedpłaty za c.o. za dany rok. Przedpłata na następny rok jest na poziomie stawki ustalonej dla mieszkań nieopomiarowanych wg § 25.*
- 3. Na wniosek lokatora istnieje możliwość urealnienia ustalonej stawki po ustaleniu stanu początkowego do przyszłego rozliczenia. Koszty usługi serwisowej (dotyczącej odczytu) pokrywa lokator.*
- 4. W przypadku, gdy podzielniki w danym mieszkaniu pozostają nie odczytane drugi rok z rzędu, wówczas do rozliczenia stosuje się stawkę taką jak dla mieszkań nieopomiarowanych.*

## **V. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA**

### **§ 17**

*Grupa lokali lub budynek, obsługiwane przez jeden, wspólny układ pomiarowo - rozliczeniowy (ciepłomierz) stanowi jednostkę rozliczeniową.*

### **§ 18**

*(Skreślony).*

### **§ 19**

*Jeżeli w budynku (jednostce rozliczeniowej), do którego dostarczane jest ciepło z sieci ciepłowniczej, znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe, w tym garaże, to przy rozliczaniu kosztów ogrzewania stosuje się jednolitą cenę nośników energii.*

### **§ 20**

*Koszty ogrzewania przypadające na jednostkę rozliczeniową określone zgodnie z § 6 pkt 2 z uwzględnieniem § 9.*

### **§ 21**

- 1. Wykonane przez firmę rozliczeniową odczyty podzielników grupowane są poszczególnymi mieszkaniami w ramach jednostki rozliczeniowej. W zestawieniu należy podać oznaczenie mieszkania, jednostki rozliczeniowej oraz wskazania poszczególnych podzielników.*
- 2. Zużyte jednostki wykazane przez podzielniki są sumowane dla poszczególnych lokali i zostają przemnożone przez współczynnik redukcyjny energetycznego usytuowania w bryle budynku odpowiadający położeniu poszczególnych lokali. Wielkość współczynników określa opracowana dokumentacja sezonowego zapotrzebowania ciepła.*
- 3. Suma jednostek zredukowanych jest podstawą do określenia wartości jednostki przyjmując koszty ogrzewania objęte indywidualnym rozliczeniem określone w § 10 ust. 2 niniejszego regulaminu.*

### **§ 22**

Do kosztów ogrzewania poszczególnych lokali przyjmuje się następujące części składowe uwzględnione w rozliczeniu:

1. *Wartość jednostki zredukowanej określonej jako iloraz kosztów ogrzewania przypadający na jednostkę rozliczeniową zgodnie z § 20 przez sumę jednostek zredukowanych w jednostce rozliczeniowej zgodnie z § 21 pkt 3.*
2. *Iloczyn sumy jednostek wykazanych na poszczególnych podzielnikach po ich zredukowaniu współczynnikiem redukcyjnym energetycznego usytuowania w bryle budynku odpowiadający położeniu poszczególnych lokali przez wartość jednostki zużycia określoną w § 22 pkt 1."*

#### § 23

1. *W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet najbliższych opłat miesięcznych za lokal jest zwracana na wniosek zainteresowanego.*
2. *W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek za rok nie pokryje kosztów, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Jeżeli kwota niedopłaty jest znaczna, użytkownik może na podstawie pisemnej zgody Zarządu wnosić ją w uzgodnionych ratach.*
3. *W przypadku użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie z tytułu opłat za lokal powstałą nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego długu nie objętego sporem sądowym a następnie na poczet najbliższych opłat miesięcznych.*

#### § 24

*Koszty ogrzewania określone zgodnie z § 22 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu są podstawą do ustalenia zaliczki na następny okres rozliczeniowy. Tak wyliczona stawka zmienna za ogrzewanie jest powiększona o planowany wzrost cen energii i ewentualną zmianą warunków atmosferycznych.*

#### § 25

*W przypadkach określonych w § 14 Rada Nadzorcza Spółdzielni określa stawkę ryczałtową ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu dla poszczególnych nieruchomości:*

- *na poziomie średniej arytmetycznej z trzech najwyższych stawek jednostkowych za poprzedni rok rozliczeniowy w lokalach opomiarowanych w zakresie całej Spółdzielni.*

*Stawka tak wyliczona jest również powiększona o planowany na dany rok procentowy wzrost cen za dostawę ciepła.*

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 26

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w dniu 07 lutego 2006 roku, uchwałą nr 26/VII/06 i obowiązuje od dnia 01 stycznia 2006 roku.

**Sekretarz Rady:**

**Przewodniczący Rady:**

(Lestawa Krynicka)

(Marek Pawlak)

- uchwałą nr 37/VIII/06 z dnia 27 czerwca 2006 roku wprowadzono zmiany do § 14, aneks nr 1,
- uchwałą nr 4/VIII/07 z dnia 20 lutego 2007 roku wprowadzono zmiany do § 16, aneks nr 2,
- uchwałą nr 29/VIII/08 z dnia 21 października 2008 roku wprowadzono zmiany do § 6 ust. 2 i § 25, aneks nr 3,
- uchwałą nr 19/IX/2011 z dnia 25 października 2011 roku wprowadzono zmiany w Rozdziale I Podstawa prawna, aneks nr 4,
- uchwałą nr 10/X/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 roku wprowadzono zmiany do § 25, aneks nr 5,
- uchwałą nr 19/X/2013 z dnia 02 lipca 2013 roku wprowadzono zmiany do § 23, aneks nr 6,
- uchwałą nr 17X/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku wprowadzono zmiany w: § 6 ust. 2, § 7, § 16 pkt 2, § 18, § 20, § 22 pkt 1 i pkt 2, aneks nr 7,
- uchwałą nr 22/X/2015 z dnia 28.04.2015 roku wprowadzono zmiany w § 6 ust. 2 i 3, aneks nr 8,
- uchwałą nr 47/XI/2016 z dnia 12.07.2016 roku wprowadzono zmiany w § 13 ust. 2 tiret\* 3 i § 14 ust. 3, aneks nr 9,

\* - słowo tiret oznacza: wyliczenie, znak graficzny „-”

MK/.