

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI  
ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE  
I PODGRZANIE WODY  
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "GÓRNIK"  
W NOWEJ RUDZIE**

**I. PODSTAWY PRAWNE**

**§ 1**

1. Ustawa -Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. ( Dz. U. z 2018r., poz. 1285).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik".
3. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2017 r., poz. 1988).
4. Ustawa -Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. ( Dz. U. z 2018r. poz. 755 z późniejszymi zmianami).
5. Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte z dostawcą ciepła.
6. Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. ( Dz. U. z 2015r., poz.1422 z późniejszymi zmianami).

**II. ZAKRES STOSOWANIA**

**§ 2**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" z siedzibą w Nowej Rudzie, Os. Wojska Polskiego 8A, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania ( C.O.) i ciepłej wody użytkowej (C.W.U.).
2. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię od okresu rozliczeniowego 2018/2019.
3. Ustala się okres rozliczeniowy od dnia 01 października do dnia 30 września następnego roku.
4. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie wcześniejsze regulaminy i zmiany.

**III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA**

**§ 3**

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Lokal mieszkalny – lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy, przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
  2. Lokal użytkowy – lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.
  3. Użytkownik lokalu - osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemca, a także osoba zajmująca lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
  4. Powierzchnia do rozliczenia kosztów ciepła – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia , w których zainstalowane są grzejniki C.O., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników C.O., wchodzące w skład lokalu np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, itp. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni.
- Dodatkowo nie wlicza się do tej powierzchni wiatrołapów nie wyposażonych w grzejniki,

których ściany nie są przewidziane jako przegroda do izolacji cieplnej (ścianki szklane, ceglane o małej grubości).

W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,0 m., a wyższych niż 1,4 m. powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m. nie wlicza się.

5. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów dostarczanego nośnika ciepła oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do budynku lub grupy budynków ( węzeł grupowy).

#### **IV. PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI**

##### **§ 4**

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:

1). koszty stałe związane z opłatą za moc zamówioną i opłatą stałą za przesył ciepła,

2). koszty zmienne związane z ilością zużytej energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.

2. Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych (liczników ciepła) a rozliczenie z dostawcą ciepła na podstawie wystawionych faktur.

3. W przypadku braku możliwości rozliczenia ilości zużytego ciepła na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego ( np. awaria) rozliczenie to dokonuje się na podstawie zapisów umowy z dostawcą ciepła.

4. W przypadku braku układu pomiarowego, pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii cieplnej, zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ilość energii cieplnej, która przypada na C.O., ustala się odejmując ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody od całkowitego zużycia ciepła, przyjmując uśrednione zużycie ciepła na podgrzanie wody jak w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień).

5. W budynkach, dla których ciepło dostarczane jest za pomocą urządzeń przesyłowych, będących własnością SM „GÓRNIK” do instalacji w budynkach, do kosztów wymienionych w ust. 1. dolicza się koszty wynikające z różnicy zużycia energii cieplnej między wskazaniami licznika ciepła dostawcy a odczytem w węźle cieplnym odbiorcy.

#### **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH I ZMIENNYCH**

##### **§ 5**

1. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.

2. Koszty zmienne związane z C.O. w budynkach, w których lokale wyposażone są w liczniki ciepła, dzieli się na dwie części:

70% kosztów rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.

30% kosztów rozlicza się proporcjonalnie do wskazań licznika ciepła.

W pozostałych budynkach koszty zmienne rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.

3. W lokalach użytkowych z wyłączonym (odciętym) C.O. ustala się opłaty na pokrycie kosztów stałych w wysokości 50% przypadających na lokal kosztów stałych.

## **VI. ZMIANY UŻYTKOWNIKA**

### **§ 6**

W przypadku, gdy w trakcie sezonu grzewczego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie dokonywane jest z użytkownikami ( poprzednim i obecnym) po zakończeniu okresu rozliczeniowego za czas użytkowania lokalu.

## **VII. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH**

### **§ 7**

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań itp.
2. Właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku. Również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji C.O. bez zgody Zarządu Spółdzielni i właścicieli sąsiednich lokali, dotyczy również demontażu grzejników.
3. Na grzejnikach nie można instalować zaworów na powrocie (pomiędzy grzejnikiem, a pionem powrotnym).
4. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16 ° C.

## **VIII. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ**

### **§ 8**

1. W terminie 90 dniu po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu.  
Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wyliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie, to Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi lokalu w terminie 90 dni od przekazania pisemnego rozliczenia lub zalicza na poczet płatności za używanie lokalu. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.
3. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wyliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie to użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 90 dni od dnia przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla budynku lub grupy budynków lub lokalu, niezbędnych do właściwej oceny i analizy zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

## **IX. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**

### **§ 9**

1. Do kosztów podgrzania wody w budynku zaopatrywanym w energię cieplną z obcych źródeł zalicza się:
  - 1). opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za energię cieplną na cele podgrzania wody użytkowej, według zatwierdzonej taryfy przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki,
  - 2). opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczanego do węzła

ciepłego mierzoną na ciepłomierzu dostawcy ciepła.

3. Jeżeli lokale w budynku są wyposażone w wodomierze zużycia ciepłej wody, to całkowite koszty podgrzania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w tych lokalach.

4. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierza do rozliczeń zużycia podgrzanej wody lub dokonywania odczytu wskazań tych urządzeń to koszty podgrzania wody w lokalu ustala się w wysokości uśrednionych kosztów dla trzech lokali o najwyższym zużyciu i o zbliżonej wielkości w tym samym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.

5. Jeżeli poszczególne lokale w budynku nie mają wodomierzy zużycia podgrzanej wody, to całkowite koszty podgrzania są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób stale lub czasowo zamieszkałych w lokalu.

Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować administrację Spółdzielni o zmianach tej liczby.

6. Jeżeli w lokalu nie zamieszkuje czasowo lub stale żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia dostawy ciepłej wody w wysokości 0,5 kosztów całkowitego podgrzania wody w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

## **X. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE CIEPŁEJ WODY**

### **§ 10**

1. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

1). aktualnych cen ciepła wynikających z umowy z dostawcą ciepła,  
2). ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania i podgrzania wody jako średnia z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.

2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

3. Miesięczna zaliczka na poczet C.O. ustalana jest jako suma składników jak poniżej:

1) składnik A na pokrycie kosztów stałych, ustalony poprzez podzielenie miesięcznych kosztów stałych przez powierzchnię lokali.

2) składnik B na pokrycie kosztów zmiennych ustalony na podstawie uśrednionych kosztów zużycia ciepła na m<sup>2</sup>/m-c z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.

4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodując wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za C.O. i C.W.U. z niezwłocznym powiadomieniem mieszkańców.

Decyzję o tej korekcie podejmuje uchwałą Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym a obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem faktycznego przekazania tego lokalu potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym.

6. Opłaty za dostawę ciepła mogą być wnoszone gotówką w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto bankowe Spółdzielni.

7. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni odnoszone są w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

## XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w części I regulaminu.
2. Traci moc obowiązującą dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody z dnia 28.04.2011 r.
3. Niniejszy regulamin zatwierdzono w dniu 27.11.2018..... r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32..... z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2018/2019 r.

1  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik"

  
Jan Aniszewski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"  
  
mgr inż. Jadwiga Ziemska

pr