

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów gospodarki ciepłej w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach

### § 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania na poszczególne lokale w budynkach kosztów energii ciepłej, poniesionych do celów ogrzewania.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach spółdzielczych lub zajmujące lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego zwane są w dalszej treści niniejszego regulaminu użytkownikami lokalu.
3. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych i użytkowych przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej balkonów oraz logii.
4. Użytkownik danego lokalu nie może go odłączyć od instalacji centralnego ogrzewania.

### § 2

1. W zasobach lokalowych Spółdzielni zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym.
2. Miejsce montażu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania jest zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
3. Dokonanie odczytów elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania odbywa się po zakończeniu sezonu grzewczego w terminie do 20 czerwca każdego roku.
4. Zdalne odczyty dokonywane są przez firmę rozliczeniową i nie wymagają potwierdzenia wskazań podzielników przez użytkowników lokali.
5. Jeżeli z przyczyn technicznych, odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu, lokal zostanie potraktowany jako nieopomiarowany i będzie rozliczony zgodnie z § 5 ust. 1.

*Walpola Rad*



6. Brak elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania w jednym z pomieszczeń z winy użytkownika, nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Koszty takiego pomieszczenia zostaną wyliczone zgodnie z § 5 ust. 1 z uwzględnieniem powierzchni tego pomieszczenia.

### § 3

1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu kolejnych miesięcy od 1 lipca danego roku, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła do poszczególnych budynków, z wniesionymi przez użytkowników lokali zaliczkami.
2. Na poczet należności za dostarczoną energię ciepłą użytkownicy lokali zobowiązani są dokonywać wpłat zaliczkowych co miesiąc przez cały rok.  
Wysokość zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni, dla każdego budynku oddzielnie, na podstawie poniesionych kosztów w ubiegłym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen za energię ciepłą. Dopuszcza się różnicowanie zaliczkowych opłat między użytkownikami danej nieruchomości budynkowej, zależnie od rzeczywistego zużycia energii cieplnej w poprzednich okresach rozliczeniowych.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy energii cieplnej, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen) to Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do dokonania korekty ustalonych zaliczkowo opłat za dostawę energii cieplnej do lokali.  
O podjętej przez Zarząd Spółdzielni uchwale w sprawie podwyżki użytkownicy zostaną powiadomieni na piśmie, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
4. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie na każdy budynek.
5. Koszt ogrzewania budynku stanowi suma kosztów zakupu energii cieplnej na podstawie faktur wystawionych za dany okres rozliczeniowy przez dostawcę energii cieplnej.  
Koszty ogrzewania mogą być zmniejszone lub zwiększone o ewentualne wyniki dokonanych korekt poprzednich rozliczeń na skutek uzasadnionych odwołań.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła oraz ratalnej spłaty zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów

Walpón - Jacek

 2

ogrzewania z odczytem radiowym w wysokości określonej w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

7. Rozliczenie wpłacanych zaliczek nastąpi po dokonaniu odczytów elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania w terminie do 31 sierpnia danego roku. Dla lokali użytkowych do 15 września danego roku.
8. Przy rozliczeniu kosztów ciepła uwzględnia się współczynniki oceny grzejników, ustalone podczas inwentaryzacji, przeprowadzonej przez firmę rozliczeniową.
9. Dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (*położonych w odrębnych budynkach usługowych*) w zależności od ich usytuowania stosuje się tabelaryczne współczynniki wyrównawcze, uwzględniające położenie danego lokalu w bryle budynku.
10. W przypadku występowania w danym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych podział kosztów ogrzewania na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach:
  - w pierwszym etapie koszty są dzielone na dwie grupy użytkowników tj. odrębnie na lokale mieszkalne i odrębnie na lokale użytkowe,
  - w drugim etapie koszty przypadające na grupy użytkowników dzielone są na poszczególne lokale w tej grupie zgodnie z zasadami obowiązującymi w niniejszym regulaminie.
11. Przy rozdziale kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe, dla lokali użytkowych stosuje się współczynniki zwiększające ich udział w kosztach ogólnych, z uwagi na większe zużycie ciepła w tych lokalach, podyktowane m.in. wysokością pomieszczenia, częstotliwością otwierania drzwi czy większą powierzchnią przeszklenia. Wysokość tych współczynników kształtuje się następująco:

- ul. 3 Maja 30 -	1,25
- ul. Hotelowa 3 -	1,45
- ul. Hotelowa 4 -	1,20
- ul. Rynek 19 -	1,15
- ul. Moniuszki 11 -	1,30
- os. Sady 8 -	1,10
- ul. Wolności 2 -	1,30

Wąpina



12. Całkowity koszt z tytułu dostawy energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych budynków dzielony jest na koszty stałe (75%) i koszty zużycia (25%). Koszty stałe dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, a koszty zużycia dzielone są w oparciu o wskazania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem ust. 8 i 9.
13. Grzejniki centralnego ogrzewania znajdujące się w pomieszczeniach piwnicznych, na klatkach schodowych i na strychach stanowią integralną część instalacji centralnego ogrzewania w zakresie zapewniającym utrzymanie odpowiedniej temperatury w częściach wspólnych budynku. Koszt ich ogrzewania wliczony jest do kosztów stałych danego budynku.
14. W celu zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stosuje się ograniczenia wysokości indywidualnych kosztów zużycia.
  - 1) Jeżeli indywidualny koszt zużycia wyliczony na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania w lokalach, w których nie wyrażono zgody na montaż głowic termostatycznych z ograniczeniem temperatury minimalnej  $+16^{\circ}\text{C}$  jest niższy w przeliczeniu na jednostkę powierzchni lokalu niż 25% średniego kosztu zużycia dla wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej (budynku), to obciążenie tego lokalu kosztami zużycia ustala się w przeliczeniu na jednostkę powierzchni w wysokości 25% średniego kosztu zużycia.
  - 2) Jeżeli indywidualny koszt zużycia wyliczony na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania jest wyższy w przeliczeniu na jednostkę powierzchni lokalu niż 400% średniego kosztu zużycia dla wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej (budynku), to obciążenie tego lokalu kosztami zużycia ustala się w przeliczeniu na jednostkę powierzchni w wysokości 400% średniego kosztu zużycia.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego zgłoszenia uszkodzenia elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu lub głowicy termostatycznej.

Walpi 



W przypadku uszkodzenia podzielnika, zaworu lub głowicy termostatycznej z winy użytkownika lokalu, kosztami wymiany uszkodzonego podzielnika zostanie obciążony użytkownik lokalu w wysokości zgodnej z umową zawartą pomiędzy firmą rozliczeniową a Spółdzielnią na serwis rozliczeniowy i montaż podzielników. Natomiast kosztami wymiany zaworu lub głowicy termostatycznej użytkownik lokalu zostanie obciążony w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. W przypadku uszkodzenia elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania w jednym z pomieszczeń z winy użytkownika, zostanie dla tego pomieszczenia wyliczone wskazanie zastępcze podzielnika zgodnie z § 5 ust. 1, z uwzględnieniem powierzchni tego pomieszczenia i okresu bez opomiarowania.
3. Brak odczytu zużycia ciepła w pomieszczeniu spowodowany uszkodzeniem elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania lub innymi powodami jego niesprawności, ale nie wynikającymi z winy użytkownika, spowoduje rozliczenie tego grzejnika według wartości szacowanych wynikających ze średniego zużycia w budynku z uwzględnieniem powierzchni pomieszczenia i okresu bez opomiarowania.
4. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o innym sposobie rozliczenia pomieszczenia, w którym został uszkodzony elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania, zawór lub głowica termostatyczna.
5. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania zaworów grzejnikowych, przyjętych do użytkowania przez Spółdzielnię zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń, nie niższą niż 16°C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku Dz.U. nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).

## § 5

1. Jeżeli użytkownik danego lokalu:

- nie udostępnił lokalu lub pomieszczenia w celu montażu lub wymiany elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania w terminie ustalonym przez Spółdzielnię,
- nie wyraża zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego z wykorzystaniem elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,

Włocławek 7.05.2017



- złożył rezygnację z indywidualnego systemu rozliczania energii cieplnej z wykorzystaniem elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,
- nie udostępnił lokalu w celu dokonania odczytu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,
- uszkodził głowicę w celu obniżenia określonej odrębnymi przepisami minimalnej temperatury + 16°C,
- zdjął lub uszkodził zabezpieczenie na głowicy termostatycznej,
- uszkodził elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania, jego część lub plombę i nie zgłosił tego faktu do Spółdzielni,
- przeprowadzał celowe działania mające wpływ na zmianę wyników odczytu,
- nie udostępnił lokalu w celu przeprowadzenia kontroli zgodnie z § 5 ust. 2 ,

w takich przypadkach lokal lub pomieszczenie zostaną potraktowane jako nieopomiarowane, a Spółdzielnia uprawniona będzie do dochodzenia od użytkownika tego lokalu w imieniu pozostałych mieszkańców budynku odszkodowania, będącego sumą kosztów stałych i kosztów zużycia.

Koszty stałe zostaną wyliczone zgodnie z niniejszym regulaminem, natomiast koszty zużycia ustala się na podstawie najwyższego wskaźnika zużycia w budynku.

Wskaźnik zużycia – stosunek sumy wartości zużycia (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i współczynników oceny grzejników), wynikającej z odczytu podzielników do powierzchni lokalu, w którym przeprowadzono odczyt, wyrażony w jednostkach rozliczeniowych/m<sup>2</sup>.

2. Spółdzielnia oraz przedstawiciele firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na świadczenie usługi rozliczeniowej oraz serwisowej, mają prawo bez uprzedniego powiadomienia, do kontroli zainstalowanych grzejników, podzielników, oraz głowic termostatycznych w szczególności założonych plomb, elementów mocujących i miejsca montażu podzielnika na grzejniku oraz mocy grzewczej grzejników. Kontrolujący sporządza protokół z przeprowadzonej kontroli. Protokół winien zawierać datę i godzinę przeprowadzonej kontroli, prawidłowość położenia podzielników kosztów na grzejnikach i plomb na tych podzielnikach, stan głowic termostatycznych i ich zabezpieczeń oraz wszelkie nieprawidłowości związane z instalacją centralnego ogrzewania jakie podczas kontroli zostały stwierdzone. Protokół podpisuje kontrolujący i użytkownik lokalu lub upoważniona przez niego osoba

Walpa Jan





pełnoletnia. Nie udostępnienie lokalu, w tych przypadkach, spowoduje zawieszenie rozliczania ciepła w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania i będzie rozliczane jako lokal nieopomiarowany zgodnie z § 5 ust. 1.

## § 6

1. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt energii cieplnej rozliczany jest na każdego z użytkowników, proporcjonalnie do wielkości zużycia ciepła za okres, w którym przysługiwał im tytuł prawny do lokalu, w stosunku do całkowitego zużycia ciepła w danym lokalu lub zgodnie z pośrednim odczytem podzielników, dostarczonym do Spółdzielni, w formie oświadczenia spisane na dzień zmiany tytułu prawnego do lokalu i podpisanego przez obydwie strony. W indywidualnych przypadkach koszt energii cieplnej, będzie mógł być rozliczony zgodnie z pisemnym wnioskiem złożonym przez stronę sprzedającą i kupującą.  
Kupujący przejmuje wszelkie nieprawidłowości dotyczące centralnego ogrzewania występujące w lokalu oraz sposób ich rozliczania do czasu pisemnego zgłoszenia chęci ich unormowania.
2. Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznie poniesionych kosztów jest regulowana przez użytkownika lokalu w terminie do 30 września danego roku. Po tym terminie Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na rozłożenie niedopłaty na raty i spłatę w terminie późniejszym bez odsetek, jeżeli uregulowanie należności nastąpi w ratach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Nadpłata wynikająca z rozliczenia w przypadku braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot, zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat za użytkowanie lokalu. Przy wystąpieniu nadpłaty, użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu winien zgłaszać pisemnie w terminie do 30 września danego roku. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
5. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie indywidualnych rozliczeń za użytą energię ciepłą jest obowiązkiem firmy rozliczeniowej.

Walczak J.S.



6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dbałości o stan zamontowanych urządzeń służących do regulacji (*głowice termostatyczne*) i rozliczania kosztów zużycia ciepła (*elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania*).

7. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje jej wadliwego funkcjonowania w związku z tym:

1) wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane mogą być wyłącznie poza sezonem grzewczym i powinny być zakończone najpóźniej do 31 sierpnia danego roku,

2) w przypadku dokonywanych przez użytkownika lokalu zmian (uzgodnionych ze Spółdzielnią) w instalacji c.o. związanych z wymianą grzejnika, użytkownik lokalu zobowiązany jest we własnym zakresie do zgłoszenia tego faktu firmie rozliczeniowej, która dokona zinwentaryzowania zamontowanego grzejnika i przełożenia elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania oraz wprowadzenia zmian do systemu rozliczeń. Wynikające z tego tytułu koszty pokrywa użytkownik lokalu.

Wymieniony grzejnik stanowi element stałego wyposażenia lokalu i z chwilą jego wymiany odpowiedzialność za zmienioną część instalacji grzewczej (z wszelkimi konsekwencjami) przechodzi ze Spółdzielni na użytkownika lokalu.

Użytkownik lokalu egzekwuje uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi za wady na wymieniony grzejnik, a także przejmuje odpowiedzialność za ewentualne szkody zalaniowe wynikłe z wad grzejnika lub niestarannego wykonania przeróbki poziomów czy uszkodzenia pionów.

Zabrania się montowania przy grzejniku zaworów odcinających na zasilaniu i na powrocie,

3) w przypadku, gdy Spółdzielnia wyraziła zgodę na połączenie mocy grzewczej dwóch grzejników w jeden, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jednorazowej spłaty pozostałej części należności za elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z likwidowanego grzejnika.

4) użytkownik lokalu zobowiązany jest dobrać taki grzejnik, aby powierzchnie profilowane były płaskie i umożliwiały zamontowanie elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania,

*Walps Jan*

*[Signature]*



- 5) wnioskujący o przeprowadzenie zmiany w instalacji c.o. pokrywa koszty spuszczenia i uzupełnienia wody w instalacji wewnętrznej,
  - 6) zawory i głowice termostatyczne są integralną częścią instalacji c.o., i nie można ich demontować lub wymieniać bez zgody Spółdzielni,
  - 7) wyklucza się możliwość demontażu grzejników w którymkolwiek z pomieszczeń w lokalu mieszkalnym lub użytkowym. W przypadku samowolnego demontażu grzejnika, zostaną dla takiego pomieszczenia doliczone koszty zużycia, wyliczone szacunkowo przez firmę rozliczeniową w porozumieniu ze Spółdzielnią, z uwzględnieniem powierzchni tego pomieszczenia. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wówczas do jednorazowej spłaty pozostałej części należności za elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania. Powyższe nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku przywrócenia stanu pierwotnego,
  - 8) w przypadku wykonania przeróbek na instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, w przeciwnym razie Spółdzielnia może zlecić naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.
8. Przypadki nieprzewidziane w niniejszym regulaminie, będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 7

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą z dnia 26.09.2017 r. (Uchwała Nr 11/2017).

#### § 8

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2018/2019.

#### § 9

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zjednoczenie” w Krapkowicach w dniu 21.09.2018r. Uchwałą Nr 16/2018.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
*Włocław*  
Jarosław Wligóra

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Kopęć*  
Grzegorz Kopęć

