

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach**  
**mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Jura w**  
**Częstochowie** zwanej "Spółdzielnią" przyjęty Uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z  
dnia 19 marca 2021r. (tekst jednolity)

Podstawy prawne

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych - dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

1. ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn.zm.),
2. ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.),
3. ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.), wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni na Osiedlu Wyczerpy, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) dostawca - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
  - 2) odbiorca - Spółdzielnia,
  - 3) lokator - osoba, która zajmuje lokal znajdujący się w zasobach Spółdzielni,
  - 4) licznik ciepła - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła, urządzenia te znajdują się w wymiennikowniach-węzłach ciepłych budynków,
  - 5) okres rozliczeniowy - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej okres między 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego,
  - 6) sezon grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi,
  - 7) budynek - rozumie się przez to również jego części, jeżeli rozliczane są w oparciu o osobne liczniki ciepła,
2. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż to określono w ust. 1 pkt 5.

#### § 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. (np. przedpokój, łazienka), a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń w mieszkaniu.
2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16<sup>0</sup>C w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690).

#### Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

#### § 5

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawców lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku które przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową przyjmują wartość "1" dla wszystkich mieszkań,
5. Lokatorzy otrzymują rozliczenia w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego po okresie rozliczeniowym lub w późniejszym terminie w przypadku, gdy został przyjęty inny okres rozliczeniowy zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu.
6. Odczytu ciepłomierzy zainstalowanych w budynkach dokonuje firma zewnętrzna na zlecenie Spółdzielni, w oparciu o zawartą w tym zakresie umowę.

#### § 6

1. Przez koszty zakupu energii cieplnej rozumie się:
  - a) koszty stałe zakupu: koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą, koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą.
  - b) koszty zmienne zakupu: koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku, koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku, koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza.
2. W przypadku kotłowni własnych przez koszty centralnego ogrzewania rozumie się:
  - a/ koszty zakupu energii cieplnej,
  - b/ koszty pozostałych materiałów i urządzeń, energii elektrycznej oraz usług ewidencjonowanych jako „kotłownie własne”, koszty administracyjno-gospodarcze (wynagrodzenia firm i osób rozliczających oraz obsługujących kotłownie, opłaty i podatki lokalne, ubezpieczenia), koszty dozoru technicznego, zakup składników majątkowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania kotłowni, koszty napraw, zakup energii cieplnej dla ogrzania pomieszczeń wspólnych.

## § 7

1 Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:

a/ odczyt zużycia energii cieplnej dokonanej w oparciu o odczyt ciepłomierzy – liczników ciepła (GJ)

b) powierzchnię użytkową lokali (m<sup>2</sup>),

2. W przypadku kotłowni własnych Spółdzielnia dokona rozliczenia indywidualnego lokalu w następujący sposób:

a/ koszty zakupu energii cieplnej, określone w § 6 ust. 2 ppkt a) regulaminu będą rozliczane w oparciu o dokonanie odczytu ciepłomierza dla danego lokalu,

b/ pozostałe koszty określone w § 6 ust. 2 ppkt b) regulaminu będą rozliczane w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu mierzoną w m<sup>2</sup>.

3. Podstawę do indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowią całkowite koszty ogrzewania budynku, ponoszone przez Spółdzielnię w ciągu okresu rozliczeniowego. Całość kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej, rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku, przy czym w przypadku kotłowni własnej Spółdzielni są to koszty określone w § 6 ust. 2 regulaminu, rozliczane według sposobu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu.

4. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

5. Nie dokonuje się demontażu podzielników przy zmianie metody rozliczania z podzielników na powierzchnię.

## § 8

(skreślony)

### Obowiązki lokatora

## § 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja lokatora w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności :

a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,

b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,

c) demontaż grzejników,

d) wymiana armatury przygrzejnikowej bez zgody Spółdzielni,

e) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.

2. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa w pkt 1 lokator ponosi odpowiedzialność finansową.

3. Lokator zostanie obciążony kosztami:

a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,

b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,

c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. ( na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ),

d) naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

4. W przypadku uszkodzenia lub awarii ciepłomierza, która zaistniała bez udziału użytkownika, rozliczenie tego lokalu może zostać wykonane na podstawie uśrednionego odczytu z poprzednich sezonów grzewczych lub według średniego odczytu z pozostałych lokali.
5. W przypadku, gdy Użytkownik doprowadzi do naruszenia plomby w urządzeniu lub uszkodzi ciepłomierz, uniemożliwiając tym samym jego odczyt, rozliczenie takiego lokalu dokonuje się na podstawie lokalu o najwyższym zużyciu w budynku.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek oraz terminów rozliczeń i składania reklamacji.

§ 10

- 1 Lokator zobowiązany jest do uiszczania zaliczki na poczet pokrycia kosztów rocznego zużycia energii cieplnej, w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej (w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu), w terminie wskazanym na rachunku lub fakturze.
2. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
3. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia powiadomi lokatorów.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, lokator zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty wystawienia rozliczenia. W uzasadnionych wypadkach lokator może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.
5. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia lokatora wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych w pozycji centralne ogrzewanie.
6. W terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, lokator ma prawo zgłosić reklamację firmie rozliczającej lub Spółdzielni. Reklamacja winna być rozpatrzona przez firmę rozliczającą lub Spółdzielnię w ciągu 30 dni od daty jej wpływu lub w uzasadnionych przypadkach w ciągu 45 dni od daty jej wpływu.
7. Jeżeli reklamacja dotyczy rozliczenia indywidualnego zużycia energii, określonej w § 6 ust. 2 ppkt a) regulaminu reklamacja przekazywana jest firmie rozliczeniowej, działającej na zlecenie Spółdzielni.
8. Złożenie reklamacji, nie zwalnia lokatora z obowiązku zapłaty za niedopłatę.

Zasady rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej

§ 11

- 1 Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie wody ustala się analogicznie jak w Regulaminie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, przy czym stawkę ryczałtu za podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w oparciu o faktycznie poniesione koszty zakupu.
2. Podstawą rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele podgrzania wody od dostawców.
3. Przez koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:

- koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
  - koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
  - koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą, - koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą.
- dla Osiedla Wyczerpy jest to koszt „kotłowni własnej”, określony w § 6 ust. 2 regulaminu.
4. Rozliczanie podgrzania wody z lokatorami przeprowadza się w oparciu o:
- a) wskazania indywidualnego zalegalizowanego wodomierza ciepłej wody użytkowej (cwu),
  - b) koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonego na podstawie łącznych kosztów zawartych w ust. 3
5. Dla lokali nieodczytanych i nieopomiarowanych ustala się ilość zużycia wody zgodnie z zapisami Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub plomby stosuje się odpowiednie zapisy Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
7. Rozliczenia kosztów dokonuje się analogicznie jak przy rozliczaniu Centralnego Ogrzewania.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4 z dnia 7 października 2016 roku. i wchodzi w życie z dniem 7 października 2016 roku, zmieniony uchwałą nr 6 z dnia 30.08.2018 roku oraz uchwałą nr 2 z dnia 19.03.2021 roku.