

## REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków  
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali  
za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne, z póź. zmianami
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z póź. zmianami)
3. Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL

### 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła.

#### § 2.

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne, w systemie opłaty dwuczłonowej, tj. opłaty stałej płaconej przez 12 miesięcy w roku oraz opłaty zmiennej płaconej w miesiącach, w których ciepło zostało dostarczone do węzłów cieplnych Spółdzielni.

#### § 3.

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
2. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.
3. Powierzchnia grzewcza to powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników a wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, wc, korytarze).

#### § 4.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy
2. użytkownik lokalu – osoby posiadające tytuł prawny do lokalu lub faktycznie korzystające z lokalu,
3. urządzenie pomiarowe – podzielnik kosztów ciepła wraz/bez modułu radiowego lub ciepłomierz wraz/bez modułu radiowego,
4. moduł radiowy – nakładka umożliwiająca bezprzewodową transmisję danych.

## § 5.

Rodzaje systemów rozliczania ciepła:

1. System opomiarowany według podzielników kosztów ciepła lub na podstawie liczników ciepła (ciepłomierzy) oraz wodomierzy. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuację, w których budynek lub zespół budynków posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzewania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub elektroniczne podzielniki kosztów oraz wodomierze.
2. System ryczałtowy - odszkodowawczy.  
Jeśli lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów w pomieszczeniach, zgodnie z dokumentacją techniczną i wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwili odczyt wskazań tych urządzeń albo zostaną uszkodzone, zdemontowane, wymienione bez zgody Spółdzielni – nawet jedno z urządzeń – to lokale te traktuje się jako nieopomiarowane i rozlicza się w systemie ryczałtowym (zużycia ciepła na cele ogrzewania lub na cele podgrzania wody) – odszkodowawczym, o którym mowa w § 17 pkt 1 ppkt 1.2 oraz pkt 2 ppkt 2.2.
3. System zamienny.  
Jeśli wszystkie lokale mają zainstalowane na grzejnikach podzielniki kosztów ciepła, ale z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali, awarii ulegnie minimum 30% tych urządzeń w danym budynku, rozliczenie opłat za ciepło na potrzeby ogrzewania dla lokali następuje według powierzchni użytkowej danego lokalu.

## 2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

### § 6.

1. Koszty dostawy ciepła rozliczane są odrębnie dla każdego budynku na podstawie układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w budynku.
2. Różnica między kosztami zakupu a przychodami z tytułu wniesionych zaliczek jest bilansowana w danym okresie rozliczeniowym.

### § 7.

Uchylony.

### § 8.

Uchylony.

### § 9.

1. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania są rozliczane w okresach ustalanych przez Zarząd.
2. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzewania ciepłej wody są rozliczane w okresach ustalanych przez Zarząd.
3. Okresem rozliczeniowym ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ciepłej jest czas pobierania miesięcznych opłat zaliczkowych.

### § 10.

Odczytów w lokalach:

1. podzielników kosztów i ciepłomierzy dokonuje się raz w okresie rozliczeniowym, po zakończeniu sezonu grzewczego, w okresie dwóch miesięcy,

2. wodomierzy dokonuje się co najmniej raz w roku w terminach ustalanych przez Zarząd.

#### § 11.

Rozliczenie kosztów ciepła z użytkownikiem lokalu dokonywane jest:

1. na cele centralnego ogrzewania w terminie do 5 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego,
2. na cele podgrzania ciepłej wody użytkowej w terminie do 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego – ostatniego miesiąca pobierania miesięcznych opłat zaliczkowych.

### 3. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

#### § 12.

Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła zużytego w danym węźle pojedynczym lub grupowym, obliczonej dla ostatniego okresu rozliczeniowego. Zaliczkowe opłaty ustala Zarząd w wysokości takiej samej dla każdego lokalu pobierającego ciepło z danego węzła.

#### § 13.

Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 14.

Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany na podstawie faktur VAT dostawcy ciepła w rozbiciu na:

1. Opłaty za centralne ogrzewanie:
  - 1.1. opłata stała
  - 1.2. opłata zmienna
2. Opłaty za podgrzewanie wody:
  - 2.1. opłata stała
  - 2.2. opłata zmienna

#### § 15.

Opłaty stałe i zmienne są pobierane zaliczkowo, co miesiąc w okresie rozliczeniowym na cele ogrzewania i podgrzania wody.

#### § 16.

lp.	wyszczególnienie opłat za:	jednostka rozliczeniowa
1.	Rozliczenie kosztów ciepła na cele: ogrzewania lokalu  podgrzewanie ciepłej wody użytkowej	liczba ciepłomierzy liczba podzielników kosztów ciepła lokal
2.	Dzierżawę urządzeń (ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła, modułów radiowych)	ilość urządzeń
3.	Prowizję bankową za przekazanie nadpłaty na rachunek użytkownika	

4.	Wymienione urządzenie na nowe z winy użytkownika lokalu	ilość urządzeń
5.	Montaż i demontaż urządzeń	ilość urządzeń
6.	Odczyt stanu liczników budynkowych	powierzchnia użytkowa lokalu
7.	Dzierżawa budynkowych liczników ciepła	powierzchnia użytkowa lokalu

§ 17.

Sposób rozliczania ciepła na cele:

1. centralnego ogrzewania:

1.1. system opomiarowany

- a) opłata stała, o której mowa w §14 pkt 1.1. stanowi iloczyn ilorazu naliczonych kosztów zawartych w fakturach VAT wystawionych przez dostawcę ciepła do sumy powierzchni użytkowej lokali w danym budynku i powierzchni użytkowej danego lokalu,
- b) opłata zmienna, o której mowa w § 14 pkt.1.2. stanowi naliczone koszty ciepła według wskazań liczników ciepła w danym budynku, zawarte w fakturach VAT wystawionych przez dostawcę ciepła i dzielona jest na poszczególne lokale według następujących zasad:

PODZIAŁ OPŁATY ZMIENNEJ	PODZIAŁ LOKALI	
	INSTALACJA CIEPLNA POZIOMA CIEPŁOMIERZE	INSTALACJA CIEPLNA PIONOWA PODZIELNIKI KOSZTÓW CIEPŁA
koszty stałe	straty cyrkulacyjne, przenikanie ciepła pomiędzy lokalami przez ściany wewnętrzne i podłogi, ogrzewanie części wspólnych - suszarnie	straty cyrkulacyjne, przenikanie ciepła pomiędzy lokalami przez ściany wewnętrzne i podłogi, ogrzewanie części wspólnych - suszarnie, ogrzewanie łazienek
koszty zużycia	wskazanie zużycia - GJ	wskazanie zużycia - jednostki
PODZIAŁ OPŁATY ZMIENNEJ		
koszty stałe	50	50
koszty zużycia	50	50
ROZLICZENIE OPŁATY ZMIENNEJ		
kosztów stałych	iloczyn ilorazu 50 % opłaty zmiennej przypadającej na dany budynek do sumy powierzchni użytkowej lokali budynku	
jednostka rozliczeniowa	m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu	
kosztów zużycia	iloczyn ilorazu 50% opłaty zmiennej przypadającej na dany węzeł cieplny przez sumę obliczeniowych GJ przypadających na dany budynek i sumą obliczeniowych GJ w danym lokalu	iloczyn ilorazu 50% opłaty zmiennej przypadającej na dany węzeł cieplny przez sumę obliczeniowych jednostek przypadających na dany węzeł cieplny i sumą obliczeniowych jednostek w danym lokalu
jednostka rozliczeniowa	GJ	jednostka obliczeniowa
jednostki rozliczeniowe –	obliczeniowy GJ – iloczyn GJ wskazań ciepłomierza lub sumy wskazań	jednostka obliczeniowa – iloczyn sumy jednostek odczytanych

obliczeniowe	ciepłomierzy i współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła, wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku	z podzielników kosztów ciepła i współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła, wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku i współczynnika mocy grzewczych poszczególnych grzejników.
--------------	--	--

c) tabele współczynników wyrównawczych zużycia ciepła wynikających z położenia lokali w bryłach budynków stanowią załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

1.2. system nieopomiarowany – ryczałtowy – odszkodowawczy

a) opłata stała, o której mowa w § 14 pkt 1.1 w rozliczeniu na m<sup>2</sup> p.uż.

b) opłata za dostarczone ciepło stanowi iloczyn mocy cieplnej niezbędnej do ogrzania powierzchni wg normy technologicznej w stosunku rocznym i powierzchni użytkowej lokalu oraz ceny ciepła według § 14 pkt 1.2

Wyliczenie:

sezon grzewczy – x miesięcy

obciążenie cieplne 1 m<sup>2</sup> p.uż. lokalu – 72 W/m<sup>2</sup>/h

sezon grzewczy \* 72 W/m<sup>2</sup>/h = ... W : 1000000000 W / GJ = ... GJ/m<sup>2</sup>/sezon grzewczy

2. podgrzania wody:

2.1. system opomiarowany

a) opłata stała, o której mowa w § 14 pkt 2.1 w rozliczeniu na lokal

b) opłata zmienna według wskazań wodomierzy lokalowych, o której mowa w § 14 pkt 2.2

2.2. system nieopomiarowany – ryczałtowy - odszkodowawczy

a) opłata stała, o której mowa w § 14 pkt 2.1 w rozliczeniu na lokal

b) opłata zmienna – stanowi iloczyn przyjętego zużycia wody ciepłej na 1 mieszkańca – 4 m<sup>3</sup> i opłaty za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody ciepłej w danym budynku.

#### § 18.

Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.

#### § 19.

W przypadku zmiany użytkowników w lokalach koszty ciepła obciążają użytkownika, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.

#### § 20.

Jeżeli faktyczne koszty i przychody indywidualnej gospodarki cieplnej lokalu w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę:

1. dodatnią – wypłacone zaliczki są wyższe od poniesionych kosztów – nadpłata zostaje zwrócona użytkownikowi lokalu w terminie jednego miesiąca od zakończenia okresu rozliczeniowego, po rozliczeniu należności użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
2. ujemną – wpłacone zaliczki są niższe od poniesionych kosztów – niedopłatę użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

#### 4. Upusty w opłatach za ciepło

##### § 21.

Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania sieci cieplnej lub węzłów cieplnych będących własnością dostawcy ciepła nastąpią ograniczenia lub przerwy w dostarczaniu energii cieplnej do budynków odbiorcy:

1. dla potrzeb ogrzewania – brak dostawy przez 24 godziny lub zmniejszenie dostawy mocy cieplnej o więcej niż 40% mocy zamówionej w przeliczeniu na warunki obliczeniowe,
2. dla potrzeb ciepłej wody – brak dostawy przez 24 godziny lub obniżenie temperatury ciepłej wody na wyjściu z węzła cieplnego poniżej 45 stopni C.

##### § 22.

Upusty, o których mowa w § 21 wlicza się w porozumieniu z dostawcą ciepła na podstawie postanowień wynikających z umowy kompleksowej sprzedaży ciepła i świadczenie usługi przesyłania ciepła.

##### § 23.

1. Upusty w opłatach rozlicza się użytkownikami lokali na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

#### 5. Postanowienia końcowe

##### § 24.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest w wyznaczonym terminie zgodnie z § 5 pkt 1 udostępnić lokal do dokonania odczytu urządzeń pomiarowych ciepła w przypadku awarii radiowego podzielnika kosztów i/lub modułu radiowego.

##### § 25.

W przypadku awarii, o której mowa w § 24, karta odczytu musi zostać potwierdzona przez pełnoletnią osobę obecną w lokalu.

##### § 26.

W przypadku odmowy podpisania karty odczytu, o której mowa w § 25, rozliczenie kosztów ciepła następuje według dokonanych odczytów przez przedstawiciela Spółdzielni.

##### § 27.

W przypadku nieumyślnego uszkodzenia podzielnika lub ciepłomierza oraz i/lub modułów radiowych:

1. użytkownik:
  - a) zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie Spółdzielnię o tym fakcie,
  - b) ponosi koszty dzierżawy urządzenia uszkodzonego,
  - c) zobowiązany jest do uiszczenia wartości brutto urządzenia uszkodzonego,
  - d) ponosi koszty dzierżawy następnego urządzenia,
  - e) ponosi koszty za montaż następnego urządzenia
2. rozliczenie lokalu następuje w systemie ryczałtowym do dnia zgłoszenia o uszkodzeniu urządzenia, pozostały okres w systemie opomiarowanym.

#### § 28.

W przypadku umyślnego uszkodzenia lub samowolnego demontażu podzielnika lub ciepłomierza oraz i/lub modułu radiowego:

1. użytkownik:
  - a) ponosi koszty dzierżawy urządzenia uszkodzonego,
  - b) zobowiązany jest do uiszczenia wartości brutto urządzenia uszkodzonego,
  - c) ponosi koszty dzierżawy następnego urządzenia,
  - d) ponosi koszty za montaż następnego urządzenia
2. rozliczenie lokalu następuje w systemie ryczałtowym

#### § 29.

W przypadku nieumyślnego uszkodzenia wodomierza i/lub modułu radiowego:

1. użytkownik:
  - zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie Spółdzielnię o tym fakcie,
  - ponosi koszty dzierżawy urządzenia uszkodzonego,
  - zobowiązany jest do uiszczenia wartości brutto wodomierza i/lub modułu radiowego,
  - ponosi koszty za montaż następnego wodomierza i/lub modułu radiowego
2. rozliczenie zużycia wody ciepłej następuje w systemie ryczałtowym od daty poprzedniego odczytu do dnia zgłoszenia o uszkodzeniu wodomierza, pozostały okres w systemie opomiarowanym.

#### § 30.

W przypadku umyślnego uszkodzenia lub samowolnego demontażu wodomierza i/lub modułu radiowego:

1. użytkownik lokalu
  - zobowiązany jest do uiszczenia wartości brutto wodomierza i/lub modułu radiowego,
  - ponosi koszty za montaż następnego wodomierza i/lub modułu radiowego
2. rozliczenie zużycia wody ciepłej następuje w systemie ryczałtowym.

#### § 31.

Terminy odczytów urządzeń pomiarowych określa Zarząd i informuje użytkowników poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni.

#### § 32.

W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników kosztów lub ciepłomierzy na koniec okresu rozliczeniowego w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, Spółdzielnia wyznacza drugi termin. Za trzeci i następnym termin odczytu użytkownik ponosi dodatkową opłatę.

#### § 33.

W przypadku braku odczytu podzielników kosztów lub ciepłomierzy w danym okresie rozliczeniowym koszty ogrzewania są rozliczane w systemie ryczałtowym.

Jeśli odczyt wskazań nastąpi w terminie do następnego rozliczenia kosztów ogrzewania, rozliczenie lokalu następuje według wskazań urządzeń pomiarowych.

#### § 34.

W przypadku braku odczytu podzielników kosztów lub ciepłomierzy z powodu awarii tych urządzeń, niezawinionych przez użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów ogrzewania następuje według średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.

§ 35.

Użytkownik lokalu nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termoregulacyjnym oraz wymontowywać podzielnika kosztów, ciepłomierza i modułu radiowego oraz manipulować przy tym urządzeniu pomiarowym.

§ 36.

1. Użytkownik lokalu może w terminie 8 tygodni od daty wystawienia rozliczenia przez Spółdzielnię złożyć pisemną reklamację.
2. Reklamacje rozpatrywane są przez Zarząd w terminie czternastu dni od dnia złożenia reklamacji.
3. Rozliczenie finansowe następuje w okresie 14 dni od daty podjęcia decyzji przez Zarząd o uznaniu reklamacji.

§ 37.

Pracownicy Spółdzielni, po okazaniu pisemnego upoważnienia mają prawo wstępu do każdego lokalu, w celu przeprowadzenia kontroli urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i dokonania odczytu ich wskazań, dokonania badań i pomiarów, przeprowadzenia przeglądów, napraw i wymiany.

Regulamin został uchwalony w dniu 29.09.2011 uchwałą nr 11 Rady Nadzorczej.

Zmiany do Regulaminu uchwalone w dniu 30.09.2015 r. uchwałą nr 31 Rady Nadzorczej.

Zmiany do Regulaminu uchwalone w dniu 12.12.2016 r. uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej.

Zmiany do Regulaminu uchwalone w dniu 11.10.2018 r. uchwałą nr 28 Rady Nadzorczej.

Zmiany do Regulaminu uchwalone w dniu 19.10.2023 r. uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej.