

# **REGULAMIN ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA W ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

## **I. Zasady ogólne**

1. Podstawę systemu indywidualnego rozliczania objętego niniejszym Regulaminem stanowi:
  - 1) Ustawa Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348z 10.04.1997r.) z późniejszymi zmianami,
  - 2) Ustawa o efektywności energetycznej (Dz. U. poz. 831 z 20.05.2016r.), która wchodzi w życie 1.10.2016r.,
  - 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 12.04.2002r.) z późniejszymi zmianami,
  - 4) Statut ŻSM.
2. Zastosowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są montowane i użytkowane zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy EN 834.
3. Zastosowane zawory termostatyczne muszą spełniać warunki zawarte w § 134 ust. 2, 3, 4, 5 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami; gdzie ust. 6 zawarty jest w brzmieniu: „Urządzenia, o których mowa w ust. 5, powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej.”
4. Podstawą do rozliczania kosztów jest poniesiony roczny całkowity koszt dostawy ciepła do nieruchomości wg faktur dostawcy ciepła.
5. Koszty jednostkowe zakupu ciepła określa tzw. „taryfa dla ciepła” zatwierdzana przez Urząd Regulacji Energetyki dla każdego z producentów ciepła.
6. Ilość zakupionego i dostarczonego ciepła określa się na podstawie wskazań liczników ciepła (ciepłomierzy), zamontowanych w poszczególnych nieruchomościach.
7. Ogólna opłata za ciepło dostarczone do nieruchomości składa się z dwóch członów:
  - 1) opłata stała za moc zamówioną i przesył,
  - 2) opłata zmienna za ciepło zużyte wg wskazań ciepłomierza.
8. Opłaty stałe wnoszone przez 12 miesięcy w oparciu o obowiązującą taryfę dostawcy ciepła nie podlegają rozliczeniu. Wysokość opłat na poszczególne nieruchomości jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
9. Warunkiem stosowania indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów jest wyposażenie instalacji c.o. w zawory termostatyczne i podzielniki, a nieruchomość w liczniki ciepła.
10. Instalacja c.o. wraz z grzejnikami, zaworami termostatycznymi oraz zaplombowanymi podzelnikami w całości wchodzi w skład części wspólnej nieruchomości.
11. W danej nieruchomości instalowany jest tylko jeden rodzaj podzelników kosztów ogrzewania: podzelniki elektroniczne lub podzelniki elektroniczne z modułem radiowym.
12. Pomieszczenia łazienek we wszystkich nieruchomościach ŻSM, wyposażone w grzejniki muszą mieć zamontowane zawory termoregulacyjne.
13. Z montażu podzelników wyłączone są grzejniki w łazienkach. Pomieszczenia łazienek we wszystkich nieruchomościach ŻSM są nieopomiarowane.
14. W danej nieruchomości instalowany jest tylko jeden rodzaj zaworów termostatycznych.

15. Nie dopuszcza się samodzielnego instalowania zaworów termostatycznych oraz podzielników innego typu niż wszystkie pozostałe zawory i podzielniki w nieruchomości przez najemcę, właściciela, użytkownika lokalu lub osoby działające na ich zlecenie.
16. Za opomiarowaną nieruchomość uważa się taką, która ma większość opomiarowanych lokali.
17. W nieruchomościach nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o – rozliczenie zużycia kosztów energii cieplnej na c.o dokonywane będzie w całości wg m<sup>2</sup> lokalu.
18. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania montażu zaworów termostatycznych i podzielników. Montaż podzielników odbywa się na jego koszt.
19. Koszty wymiany podzielników będą rozliczane w okresie 10 lat, poprzez doliczanie do rocznego rozliczenia kosztów c.o. w lokalu 1/10 kosztu wymiany.
20. Koszty wymiany zaworów termostatycznych pokrywane są z funduszu remontowego nieruchomości.
21. Okres pobierania zaliczek w ŻSM obejmuje 7 miesięcy: od 01 października do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego, w trakcie którego wnoszona jest opłata zmienna - zaliczka, podlegająca rozliczeniu. Dopuszcza się przedłużenie - uchwałą Rady Nadzorczej - okresu rozliczeniowego dla nieruchomości wykazujących wyższe koszty zużycia ciepła niż wniesione zaliczki.
22. Daty rozpoczęcia i zakończenia dostawy ciepła na potrzeby c.o. w zasobach ŻSM corocznie zatwierdzane są uchwałami Zarządu.
23. W rozliczeniu sezonu grzewczego uwzględnione są:
  - 1) koszty poniesione od rozpoczęcia do zakończenia dostaw ciepła na potrzeby c.o.,
  - 2) jednostki zużycia w okresie 1 maj - 30 kwiecień kolejnego roku,
  - 3) wniesione zaliczki zgodnie z zapisem w Rozdziale I ust. 21 niniejszego regulaminu.
24. Rozliczenie ciepła prowadzą na zlecenie ŻSM firmy posiadające niezbędne uprawnienia pozwalające na prowadzenie działalności rozliczeniowej w oparciu o podzielniki kosztów.
25. Firmy są administratorem bazy danych osobowych użytkowników lokali w ŻSM z wyłącznym ich wykorzystaniem dla potrzeb rozliczeń c.o.
26. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy.
27. Koszty rozliczenia zużytego ciepła w poszczególnych lokalach pokrywane są w całości przez członków, właścicieli lub najemców danego lokalu.

## **II. Podział kosztów zmiennych energii cieplnej w nieruchomościach**

1. Całkowite koszty zmienne związane z dostawą i rozliczeniem ciepła (obliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy), wynikające z faktur dostawcy ciepła, odnoszone są do poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty, o których mowa w pkt-cie 1, rozdziela się na:
  - 1) część stałą stanowiącą 50% kosztów zużycia ciepła: są one niezależne od wskazań podzielników kosztów w lokalu (odnoszone są proporcjonalnie do powierzchni lokalu i obejmują ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytkowania nieopomiarowanych takich jak: klatki schodowe, suszarnie, pomieszczenia piwniczne; przenikanie ciepła pomiędzy rozliczаныmi lokalami, nieopomiarowane grzejniki i piony grzejne np. świece łazienkowe),
  - 2) część zmienną (indywidualną), stanowiącą 50% kosztów zużycia ciepła w nieruchomości, koszty te odnoszone są do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących, określonych przez dany system rozliczeniowy.
3. Podziału kosztów zmiennych w ujęciu procentowym dokonuje Rada Nadzorcza.

4. Koszty zmienne rozliczane są wg podzielników kosztów, a w przypadku nieruchomości nieopomiarowanych wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. W nieruchomości, w której część lokali nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania, podziału kosztów dokonuje się zgodnie w proporcją określoną w ust. 2, przy czym:
  - 1) część stałą stanowiącą 50% kosztów zużycia ciepła pokrywają wszystkie lokale w nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
  - 2) część zmienną stanowiącą 50% kosztów zużycia ciepła w nieruchomości pokrywają tylko lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
6. Na poczet zmiennych opłat c.o. użytkownik wnosi przedpłaty w miesięcznych opłatach za lokal w wysokości indywidualnie skalkulowanej według następujących zasad:
  - 1) zaliczka wyliczana jest na bazie wyników rozliczenia ostatniego lub przedostatniego sezonu grzewczego, indywidualnie dla każdego lokalu. Decyzję, który sezon stanowić będzie podstawę naliczania zaliczek, podejmuje Zarząd biorąc pod uwagę prognozę meteorologiczną dla nadchodzącego sezonu grzewczego,
  - 2) uwzględniając przypadki skrajnych wyników w poprzednim sezonie ustala się minimalny i maksymalny poziom zaliczki dla lokali mieszkalnych.Minimalny i maksymalny poziom zaliczek zatwierdza Rada Nadzorcza.

### **III. Zasady rozliczania**

1. Powierzchnia ogrzewana ustalona w jednostce rozliczeniowej, tj. nieruchomości, przyjęta do rozliczeń sezonu grzewczego wynika z sumy powierzchni poszczególnych lokali ogrzewanych.
2. Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty ciepła na c.o. poniesione dla ogrzania całej nieruchomości wg zasad opisanych w cz. II.
3. Suma tych kosztów odniesiona do zaliczek na poczet c.o z uwzględnieniem kosztów serwisu firmy rozliczeniowej, daje wynik dodatni – nadpłatę lub ujemny – niedopłatę.
4. Koszt serwisu rozliczeniowego doliczany jest indywidualnie dla lokalu i zależy od ilości podzielników zamontowanych w lokalu.
5. Koszty stałe pokrywają użytkownicy niezależnie od wielkości zużycia ciepła w lokalach (opisane w cz. II).
6. ŻSM stosuje dla lokali, niekorzystnie energetycznie położonych w danej nieruchomości, współczynniki redukcyjne R<sub>m</sub> opracowane przez COBRTI INSTAL w Warszawie ul.Ksawerów 21. Na wniosek Spółdzielni firma rozliczeniowa dokonuje indywidualnych przeliczeń współczynników w danej nieruchomości (np. po pracach termo-izolacyjnych) nie objętych dotychczasowym opracowaniem COBRTI INSTAL.

### **IV. Zasady dokonywania odczytów**

#### **IVA. Podzielniki elektroniczne bez modułu radiowego**

1. Odczyt dokonywany będzie w dwóch terminach:
  - 1) pierwszy termin (podstawowy) ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią - nie później niż 1,5 miesiąca po zakończeniu sezonu grzewczego,
  - 2) drugi termin ustala Spółdzielnia w porozumieniu z firmą rozliczeniową - w okresie 7 dni od daty zakończenia odczytów w terminie podstawowym.
2. Firma rozliczeniowa powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia w budynkach wywieszane co najmniej 7 dni przed terminem odczytu pierwszego.
3. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu.
4. Koszty odczytów w trzecim terminie będą dodatkowo obciążać użytkownika lokalu, niezależnie od kosztów określonych w ust. 25 rozdziału I niniejszego regulaminu. Aby

odczyty były uwzględnione w rozliczeniach dopuszcza się wykonanie tych czynności w terminie 10 dni od daty zakończenia odczytu w drugim terminie. Opłaty za trzeci odczyt ustalane są w oparciu o zatwierdzony cennik przedstawiony przez firmę rozliczeniową i doliczane do ostatecznego rozliczenia sezonu grzewczego.

5. W sezonie grzewczym dokonuje się międzyodczytów w przypadku:
  - 1) przekazywania lokalu bezpośrednio do Spółdzielni,
  - 2) zbycia lokalu.Obowiązująca w Spółdzielni opłata za międzyodczyt doliczana jest do rozliczenia sezonu grzewczego i obciąża zbywającego lokal.  
Terminy rozliczeń określone są w Rozdziale V ust. 2 i 3.
6. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, bez powiadomienia ŻSM, Spółdzielnia nie dokonuje podziału kosztów zakończonego sezonu grzewczego, do czasu otrzymania przez Spółdzielnię dokumentów potwierdzających zbycie lokalu.
7. Członek zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni kopii dokumentu potwierdzającego zbycie przysługującego mu prawa do lokalu w terminie 30 dni od dnia zbycia tego prawa, pod rygorem obciążenia go całością kosztów zakończonego w danym roku sezonu grzewczego.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie sezonu grzewczego, Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogrzewania pomiędzy Członkiem zbywającym prawo do lokalu a osobą dokonującą nabycia tego prawa:
  - 1) na podstawie wyników międzyodczytu dokonanego w dniu zbycia lokalu albo
  - 2) poprzez dokonanie proporcjonalnego podziału kosztów całego sezonu grzewczego wynikającego ze wskazań podzielników kosztów albo z wysokości opłaty ryczałtowej w stosunku do czasu w jakim zbywającemu i nabywającemu prawo do lokalu przysługiwało prawo do tego lokalu. Za koszty części sezonu grzewczego przypadające przed dniem zbycia lokalu odpowiada zbywca prawa do lokalu, a za koszty części sezonu grzewczego przypadające od dnia zbycia prawa do lokalu odpowiada jego nabywca - niezależnie od ustaleń pomiędzy zbywcą a nabywcą.Powyższe zasady obowiązują również dla lokali wyposażonych w podzielniki elektroniczne z modułem radiowym.

#### IV B. Podzielniki elektroniczne z modułem radiowym

1. Odczyt podstawowy dokonywany będzie przez firmę rozliczeniową w porozumieniu ze Spółdzielnią do 30 czerwca każdego roku.
2. W przypadku nieodczytania lokalu drogą radiową użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu.
3. Firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią zawiadamia lokatora na piśmie o terminie odczytu w lokalu.
4. W przypadku zbycia lokalu w trakcie sezonu grzewczego, nie są dokonywane międzyodczyty, gdyż w systemie rozliczeniowym zapisywane są dane na ostatni dzień każdego miesiąca. Warunkiem dokonania podziału kosztów zakończonego sezonu grzewczego jest:
  - 1) złożenie w Spółdzielni przez zbywającego lub nabywającego prawo do lokalu kopii dokumentu potwierdzającego dokonanie zbycia tego prawa i zawierającego:
    - ✓ datę zbycia prawa lokalu,
    - ✓ adres do korespondencji,
    - ✓ PESEL lub NIP zbywającego i nabywającego prawo do lokalu;
  - 2) złożenie przez nabywającego prawo do lokalu w obecności pracownika Spółdzielni pisemnego zobowiązania do pokrycia należności za ogrzewanie lokalu w okresie

- między ostatnim dniem miesiąca poprzedzającego nabycie prawa do lokalu a dniem nabycia przez niego prawa do lokalu.
5. Podział kosztów zakończonego sezonu grzewczego w warunkach opisanych w ust. 4 dokonywany jest w ten sposób, że:
    - 1) zbywca prawa do lokalu ponosi koszty ogrzewania lokalu do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło zbycie prawa do lokalu,
    - 2) nabywca prawa do lokalu ponosi koszty ogrzewania lokalu od pierwszego dnia miesiąca, w którym dokonał nabycia prawa do lokalu.Opłata za czynności związane z podziałem kosztów, w tym za dokonanie międzyodczytu jest doliczana do rozliczenia sezonu grzewczego i obciąża w jednakowej wysokości obie strony umowy zbycia prawa do lokalu.

## **V. Rozliczenie**

1. Serwis rozliczeniowy obejmuje co najmniej:
  - 1) wykonanie rozliczeń,
  - 2) dokonanie odczytu wskazań podzielników lub szacowanie zużytego ciepła na podstawie mocy grzejników nieopomiarowanych.
2. Na podstawie dokonanych po sezonie grzewczym odczytów podzielników kosztów dokonuje się rozliczenia kosztów zużycia ciepła z uwzględnieniem zaliczek wniesionych przez każdego użytkownika lokalu w czasie trwania sezonu rozliczeniowego. Rozliczenie to następuje w terminie max. do 31 sierpnia.
3. Rozliczenie kosztów użytkownik lokalu otrzyma w terminie max do 30 września.
4. Rozliczenie kosztów w lokalu nieopomiarowanym w nieruchomości opomiarowanej, dokonuje się na poziomie najwyższego zużycia w nieruchomości, w terminach określonych w ust. 2 i 3. W kolejnym okresie rozliczeniowym lokal obciążany będzie najwyższą zaliczką obowiązującą w Spółdzielni.
5. Rozliczenie kosztów w lokalach w nieruchomościach nieopomiarowanych dokonywane jest przez ŻSM, wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w terminie 2 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego.
6. Rozliczenie lokali, zbytych w trakcie sezonu grzewczego następuje w terminach określonych w ust. 2 i 3, zgodnie z:
  - 1) międzyodczytem w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki elektroniczne bez modułu radiowego,
  - 2) stanem zapisanym przez podzielnik na ostatni dzień miesiąca, w którym nastąpiła zmiana właściciela lokalu wyposażonego w podzielniki elektroniczne z modułem radiowym.
7. Rozliczenie przekazywane jest użytkownikowi lokalu na druku firmy rozliczeniowej.
8. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia sezonu grzewczego winny być uregulowane następująco:
  - 1) w przypadku, gdy koszty zużycia energii cieplnej (c.o.), odczytu i rozliczenia przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym – użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Po tym terminie będą naliczone odsetki ustawowe.
  - 2) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia lokalu zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal lub postawione do jego dyspozycji (wypłata w kasie ŻSM). Od środków pozostawionych na koncie ŻSM nie nalicza odsetek.

## **VI. Rozliczanie mieszkań w przypadkach szczególnych**

1. Fakt uszkodzenia podzielnika lub niesprawności zaworu termostatycznego użytkownik lokalu winien niezwłocznie zgłosić do spółdzielni. Koszty montażu nowego podzielnika

- w całości obciążają użytkownika lokalu. Naprawa lub wymiana wadliwego zaworu termostaticznego należy do obowiązków spółdzielni.
2. W przypadku braku możliwości odczytu lokalu, wyposażonego w elektroniczne podzielniki kosztów bez modułu radiowego lub z modułem radiowym, z powodu nieudostępnienia lokalu przez użytkownika w ustalonych terminach, rozliczenie nastąpi na poziomie wniesionych zaliczek i zamknie się w bieżącym sezonie wynikiem „0”. Rozliczenie to jest ostateczne.
  3. Na kolejny sezon grzewczy lokale te obciążane zostają maksymalną zaliczką na poczet ogrzewania obowiązującą w Spółdzielni.
  4. W lokalach, w których w większej ilości niż 1/3 zainstalowanych podzłelników, nastąpiło ich uszkodzenie (uszkodzona plomba w podzłelniku kosztów ogrzewania, uszkodzony podzłelnik kosztów ogrzewania), odczyt jest niemożliwy z powodu braku dostępu do grzejników lub samowolnie, bez porozumienia i zgody Spółdzielni, przerobiono instalację grzewczą (zmiana ilości „żeberek” w grzejnikach, zmiana typu grzejnika) rozliczenie kosztów ciepła nastąpi na poziomie najwyższego zużycia w nieruchomości. Użytkownik lokalu poniesie koszty naprawy uszkodzonych podzłelników - według cennika usług dodatkowych - przedstawionego przez firmę rozliczającą.
  5. W lokalach, w których uszkodzono jeden z podzłelników kosztów (czy nie ma do niego dostępu), pod warunkiem, że nie jest to więcej niż 1/3 zainstalowanych podzłelników, oszacowania zużycia ilości ciepła dokonuje firma rozliczającą według mocy grzejnika. Użytkownik lokalu poniesie koszty naprawy lub wymiany uszkodzonego podzłelnika - według cennika usług dodatkowych - przedstawionego przez firmę rozliczającą.
  6. Użytkownik lokalu, w którym nastąpiło uszkodzenie podzłelnika kosztów ciepła poza okresem grzewczym, zobowiązany jest do zwrotu kosztów ich naprawy - według cennika usług dodatkowych - przedstawionego przez firmę rozliczającą.
  7. Wszystkie opłaty ujęte przez firmę rozliczającą w cenniku usług dodatkowych zatwierdza Rada Nadzorcza.
  8. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy pisemnie składać w biurze ŹSM w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 6 tygodni.
  9. ŹSM zobowiązuje się do okresowych analiz i uaktualniania mocy zamówionej ciepła na poszczególnych nieruchomościach.
  10. ŹSM prowadzi poprzez uprawnioną komórkę kontrole układów pomiarowych (podzłelników) w lokalach bez uprzedniego powiadomienia użytkownika lokalu.

## **VII. Postanowienia końcowe**

1. Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania w ŹSM wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/16 z 26.08.2016r. (z póź. zm.: U 21/17 z 26.05.17r., U 28/19 z 30.08.19r.).
2. Traci moc Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania w ŹSM zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/15 z 24.04.2015r. z późniejszymi zmianami.