

**Tekst jednolity po uwzględnieniu zmian wprowadzonych uchwałami Rady Nadzorczej**

**nr 11/05 z dnia 16.11.2005 r.  
nr 10/2006 z dnia 22.11.2006 r.  
nr 8/2022/RN z dnia 26.10.2022 r.**

**Regulamin  
Zasad Rozliczania Kosztów Energii Ciepłej w  
Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK w Krakowie.  
Uchwała nr 12/04/RN Rady Nadzorczej z dnia  
08.12.2004 r.**

- 
- I. Postanowienia ogólne**
  - II. Podstawy normatywne**
  - III. Pojęcie okresu rozliczeniowego**
  - IV. Sposób dokonywania odczytów podzielników kosztów**
  - V. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego**
  - VI. Obowiązki Wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego**
  - VII. Sposób ustalania zaliczek**
  - VIII. Rozliczanie kosztów energii ciepłej**
  - IX. Zmiana użytkownika lokalu mieszkalnego**
  - X. Postanowienia końcowe**
-

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1.Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej w mieszkaniach wyposażonych w grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

2.W budynkach nie wyposażonych w podzielniki, rozliczenie kosztów energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania odbywa się raz w roku na dzień 31 grudnia :

- koszty zakupu energii ciepłej dla budynku dzielone są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań tego budynku
- stawka na następny okres rozliczeniowy za ogrzewanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań ustalana jest przez Radę Nadzorczą przy uwzględnieniu wyników finansowych i obowiązujących cen za energię ciepłą
- rozliczenie z mieszkańcami następuje po przyjęciu wyników finansowych przez WZ.

## **II. Podstawy normatywne**

### **§ 2**

Podstawami niniejszego regulaminu są :

- Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 z 1999 r. wraz ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "ENERGETYK"

## **III. Pojęcie okresu rozliczeniowego**

### **§ 3**

Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku.

Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, to jest po 12 miesiącach, licząc od dnia montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, licząc od ostatniego odczytu.

## **IV. Sposób dokonywania odczytów podzielników kosztów**

### **§ 4**

Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniu.

1. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez przedstawiciela Wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego.

2. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika mieszkania (osoby pełnoletniej).

3. Każdorazowo użytkownik powinien potwierdzić czytelnym podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach wraz z datą prowadzenia czynności.

4. W czasie odczytu podzielniki muszą być dostępne dla odczytujących, tzn. użytkownicy mieszkań muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.

5. O terminie odczytu użytkownik zostaje zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do klatki schodowej budynku.

6. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 14 dni od daty pierwszego terminu.

Na wniosek użytkownika lokalu któremu żaden z dwóch terminów planowanych nie odpowiada dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu. Termin ten nie może wykraczać poza 14 dni od dnia wyznaczonego na pierwszy odczyt. Koszt usługi trzeciego indywidualnego terminu odczytu pokrywa wnioskodawca.

7. W przypadku nieruchomości budynkowej w której zostały zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, lokal mieszkalny zlokalizowany w tej nieruchomości w którym brak jest zamontowanych podzielników kosztów z przyczyn leżących po stronie użytkownika tego lokalu, rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania przypadającego na ten lokal, następować będzie według zasady obowiązującej dla lokalu nie wyposażonego w takie podzielniki wskazanej w pkt.8.

8. Koszty centralnego ogrzewania lokalu mieszkalnego nie posiadającego zamontowanych podzielników kosztów z przyczyn leżących po stronie użytkownika tego lokalu, położonego w nieruchomości budynkowej w której zostały zamontowane podzielniki kosztów, rozlicza się według średniej stawki kosztów centralnego ogrzewania za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, nie wyposażonych w podzielniki kosztów, powiększonej współczynnikiem 1,1. Ustalenie stawki kosztów centralnego ogrzewania za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej takich lokali mieszkalnych, na dany okres rozliczeniowy, następuje przy uwzględnieniu średniej stawki kosztów centralnego ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w których nie zamontowano podzielników kosztów w minionym okresie rozliczeniowym oraz przy uwzględnieniu planowanych zmian tych kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.

9. W wypadku gdy odczyty wskazań podzielników kosztów w ustalonych terminach nie dojdą do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika, rozliczenia dokona się na zasadach określonych w pkt. 7 i 8.

10. W sytuacji, gdy w poprzednim okresie rozliczeniowym lokal mieszkalny został rozliczony jak lokal nieopomiarowany, w następnym okresie rozliczeniowym za podstawę rozliczenia przyjmuje się 50% jednostek wykazanych na podzielniku w ciągu 2 ostatnich okresów rozliczeniowych następujących po sobie.

## **V. Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego**

### **§ 5**

Lokator mieszkania zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia mieszkania osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu:

- zamontowania urządzeń (termozaworów i podzielników)
- dokonywania odczytów z podzielników kosztów centralnego ogrzewania
- wymiany kapilar w podzielnikach kosztów ogrzewania
- konserwacji urządzeń
- naprawy lub wymiany urządzeń
- kontroli stanu technicznego termozaworów i podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego

2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

Nie udostępnienie mieszkania w celach, o których mowa w pkt. 1 skutkuje jego rozliczeniem na zasadach przewidzianych dla lokalu nie opomiarowanego.

## **VI. Obowiązki Wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego**

### **§ 6**

1.Koszty ogrzewania są rozliczane według systemu rozliczeniowego spełniającego wymagania polskich Norm lub aprobaty technicznej.

2.System podziału kosztów ogrzewania wraz z przynależnymi do niego współczynnikami dobierane będą dla danego budynku indywidualnie przez Wykonawcę obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej "ENERGETYK".

3.Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalania zaliczek na poczet centralnego ogrzewania na następny sezon rozliczeniowy na poszczególne mieszkania dokonuje Wykonawca obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego poprzez wystawianie rozliczeń dla użytkownika w terminie 3 miesięcy w pierwszym roku rozliczeniowym, w następnych do 2 miesięcy od dnia odczytu.

4.Wykonawca obsługi systemu zobowiązany jest do poinformowania użytkownika lokalu o zasadach odczytu.

## **VII. Sposób ustalania zaliczek**

### **§ 7**

1.Użytkownicy mieszkań wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na poczet zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przez cały okres rozliczeniowy.

2.Po zamontowaniu podzielników w okresie bazowym zużycie energii cieplnej obliczane jest na podstawie średniego rocznego zużycia energii cieplnej przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego budynku poprzedzającego montaż podzielników.

3.Po dokonaniu odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania zaliczka na następny okres rozliczeniowy równa się 1/12 kosztu zużycia ciepła przyjętego do rozliczenia danego mieszkania za poprzedni okres rozliczeniowy powiększonego o współczynnik 1,1.

W trakcie okresu rozliczeniowego Zarząd może zmienić współczynnik o którym mowa wyżej, w zależności od zmiany cen zakupu energii cieplnej.

4. Wysokość miesięcznych zaliczek uzależniona jest od:

- rzeczywistych cen energii cieplnej
- rzeczywistego zużycia energii cieplnej dla budynku

5. W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego przez lokatora do odczytania podzielników opłata za cały okres rozliczeniowy jest liczona wg stawki za m<sup>2</sup> jak dla lokalu nieopomiarowanego.

## **VIII. Rozliczanie kosztów energii cieplnej**

### **§ 8**

1. Koszty zakupu energii cieplnej danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z dwóch elementów:

a. kosztów stałych

b. kosztów zmiennych

Koszty stałe (zgodnie z Prawem Energetycznym) to:

- opłata za zamówioną moc cieplną (naliczana w MW)

- opłata przesyłowa stała (naliczana w MW)

- opłata abonamentowa

są naliczane proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań i nie podlegają rozliczeniu.

Koszty zmienne (zgodnie z Prawem Energetycznym) to:

- opłata za ciepło zużyte (naliczana w GJ)

- opłata zmienna za przesył ciepła (naliczana w GJ)

wnoszone są przez użytkownika w formie zaliczki i podlega rozliczeniu w oparciu o wyliczenia na

podstawie urządzeń pomiarowych, zamontowanych w danym budynku.

2.Koszty zmienne ponoszone na c.o. dzieli się na koszty wspólne i indywidualne:

-koszty wspólne obejmują zużycie ciepła w korytarzach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, w których nie zamontowano urządzeń pomiarowych zużycia ciepła, liczone proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

-koszty indywidualne obejmują indywidualne zużycie danego lokalu mieszkalnego, liczone zgodnie ze wskazaniami podzielników kosztów centralnego ogrzewania

Koszty wspólne ustala się na poziomie 15%, a indywidualne - 85% całości kosztów.

3.Użytkownik mieszkania otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii cieplnej za sezon rozliczeniowy z określeniem zaliczki na poczet centralnego ogrzewania na kolejny sezon rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania, przypadającą na dane mieszkanie z sumą zaliczkowych wpłat w upływającym okresie rozliczeniowym.

W rozliczeniu są także koszty wymiany kapilar i koszty rozliczenia energii cieplnej w ramach obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej danego lokalu mieszkalnego.

4.Należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania.

## **IX. Zmiana użytkownika lokalu mieszkalnego**

### **§ 9**

1.W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika do Spółdzielni, bądź zmiany użytkownika lokalu rozliczenia zużycia energii cieplnej nie dokonuje się. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy aktualnego użytkownika na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

Nabywca składa deklarację o rozliczaniu według podzielników i wnosi zaliczki na dotychczasowym poziomie (z zachowaniem zaliczek w wysokości naliczanej przed przekazaniem lokalu) lub przechodzi na rozliczenie jak lokal nieopomiarowany .

Rozliczenie dotychczasowego użytkownika następuje na poziomie naliczonych zaliczek.

2.W przypadku nie złożenia deklaracji o której mowa w pkt.1 opłata za centralne ogrzewanie na cały następny okres rozliczeniowy naliczana będzie wg stawki od m<sup>2</sup> (jak dla lokali nieopomiarowanych)

## **X. Postanowienia końcowe**

### **§ 10**

1. Za sprawność i zgodność z warunkami określonymi w aprobach technicznych podzielników kosztów ogrzewania i Polskimi Normami odpowiada Wykonawca firmy rozliczającej. Wykonawca wykonujący obsługę systemu pomiarowo-rozliczeniowego ponosi odpowiedzialność za podział kosztów na rachunkach rozliczeniowych i ustalenie naliczeń zaliczek.

2. W sytuacji uszkodzenia plomby w podzielniku kosztów ogrzewania, uszkodzenia samych podzielników kosztów ogrzewania oraz samowolnego zamontowania dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub powiększenia istniejącego, usunięcia lub powiększenia kryzy, zmiany nastawy wstępnej zaworu, spuszczenia wody z instalacji grzewczej użytkownik ponosi koszty przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni. W takich wypadkach lokal zostanie rozliczony na zasadach przewidzianych dla mieszkania nie opomiarowanego zgodnie z §4 pkt 7.

### **§ 11**

Niniejszy regulamin Rada Nadzorcza SM "ENERGETYK" zatwierdziła uchwałą Nr12/04/RN z mocą obowiązującą od 01.01.2005 r.