

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów energii ciepłej w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ełku

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 - Prawo Energetyczne (tekst jednolity z 2022 poz. 1385 z późn.zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 poz. 2273)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 poz. 648 z późn.zm)
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. u z 2021 poz. 1208 z późn.zm)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U z 2022 poz. 1225 z późn.zm) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U nr 74 poz. 836 z późn. zm)
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. 2022 poz. 172 z późn. zm)
8. Statut Spółdzielni
9. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w MSM w Ełku

**II TERMINOLOGIA**

- a) Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach MSM w Ełku zwanej dalej Spółdzielnią wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- b) Przez zasoby Spółdzielni rozumie się wszystkie lokale należące do Członków Spółdzielni jak i osób nie będących Członkami w rozumieniu art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz lokale w najmie.
- c) Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczanej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody
- d) Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są:
  - Wodomierze główne
  - Liczniki ciepła, podzielniki kosztów
  - Wodomierze ciepłej i zimnej wody
- e) Pod pojęciem budynku, używanym w niniejszym regulaminie należy rozumieć ogół lokali mieszkalnych i użytkowych podłączonych do jednego węzła cieplnego
- f) Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych lub innych niż mieszkaniowe
- g) Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym
- h) Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej spełniająca wymagania dla wody pitnej podgrzana do temperatury zgodnie z przepisami
- i) Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzania czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach
- j) Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania
- k) Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia
- l) Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego
- m) Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu
- n) Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni użytkowej prowadzona na

podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach

### § 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rocznego rozliczenia finansowego za użytą energię dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz dwa razy w roku dla potrzeb podgrzania wody
  - a) Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła
  - b) Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań pomiarowych ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego
  - c) Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane
2. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody dla budynków rozliczanych w oparciu o :
  - a) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku
  - b) rozliczenie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach posiadających liczniki ciepła jest to okres od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku
  - c) rozliczenie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach posiadających podzielniki kosztów jest to okres od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku
  - d) dla ciepłej wody 30.06 i 31.12 danego roku
3. Usługi rozliczeniowe budynku posiadającego podzielniki kosztów ( § 3 ust.2 pkt c) dokonuje „Firma specjalistyczna” na podstawie odczytów z podzielników kosztów drogą radiową w oparciu o zawartą umowę przy zastosowaniu współczynników wyrównawczych z uwagi na położenie lokalu w bryle budynku
4. Dla lokali posiadających liczniki ciepła odczyty i rozliczenie zużytego ciepła dokonują pracownicy Spółdzielni z zastosowaniem współczynników wyrównawczych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku . Współczynniki wyrównawcze są opracowane przez firmę zewnętrzną.
5. Załączniki wyrównawcze ujęte w § 3 ust. 3 i 4 stanowią integralną część niniejszego regulaminu
6. Użytkownik zobowiązany jest uiszczać zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody wg zasad określonych w § 5

#### § 4

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu osobie upoważnionej każdorazowo w przypadku braku możliwości dokonania odczytu drogą radiową oraz kontroli sprawności podzielników kosztów i wodomierzy ciepłej wody
2. Odczyt i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania pokrywa użytkownik lokalu w rozliczeniu końcowym
3. W przypadku stwierdzenia:
  - a) uszkodzenia podzielnika, licznika, wodomierza powstałych z winy Użytkownika
  - b) uszkodzenia plomb zabezpieczających
  - c) nie udostępnienia lokalu w celu kontroli
    - lokator poniesie koszty naprawy uszkodzeń
    - centralne ogrzewanie zostanie rozliczone przy zastosowaniu kosztów 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, koszty zużycia ciepłej wody w oparciu o ilość osób zamieszkujących w lokalu
4. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż +16°C

### III ZALICZKI NA POCZET CENTRALNEGO OGRZEWANIA

#### § 5

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje raz w roku.
2. Podstawą ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania jest zużycie ciepła z pełnych 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień ustalania zaliczek zgodnie z zamówioną mocą i obowiązującą taryfą ciepła.
3. Użytkownicy lokali ( także posiadających podzielniki kosztów jak i liczniki ciepła) wnoszą zaliczki miesięczne w ustalonej wyżej wysokości przez cały okres rozliczeniowy .
4. W przypadku zmiany wysokości zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## IV ZASADY ROZLICZEŃ

### § 6

1. Spółdzielnia posiada zawartą umowę z dostawcą ciepła z sieci miejskiej i rozliczenia kosztów dokonuje na podstawie faktur od tego dostawcy za zużytą energię cieplną, które są wystawiane na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym i cen jednostkowych oraz opłat ustalonych przez dostawcę ciepła.
- a) Koszt ogrzewania budynku jest sumą kosztów stałych (niezależnych od zużycia energii) i kosztów zmiennych (uzależnionych od zużycia).
2. Zgodnie z uchwałą Zarządu w celu całkowitego rozliczenia poniesionych kosztów za zużytą energię cieplną dla lokali opomiarowanych licznikami ciepła ustalono podział kosztów:
  - a) udział kosztów stałych wynosi 50%
  - b) udział kosztów zmiennych wynosi 50%
  - c) podział kosztów ma zastosowanie od początku pełnego okresu rozliczeniowego po wejściu w życie niniejszego regulaminu
3. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczanej według wskazań głównego licznika ciepła dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:
  - b) energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania
  - c) energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody
4. Metodyka rozliczania kosztów w budynkach nie posiadających indywidualnych liczników ciepła i podzielników kosztów jest dokonywana raz w roku na podstawie zużycia ciepła na centralne ogrzewanie i zużytą ciepłą wodę wg wskazań licznika głównego i jest następująca:
  - a) oblicza się roczne przychody od użytkowników lokali (wniesione zaliczki od użytkowników) i koszty poniesione na podstawie faktur od dostawcy ciepła
  - b) od kosztów ujętych w § 6 ust.1 pkt a minusuje się koszty poniesione na ciepłą wodę wyliczone na podstawie odczytów z wodomierzy pomnożone przez zatwierdzony koszt 1m<sup>3</sup> ustalony dla podgrzanej wody.  
Pozostałą różnicę związaną z centralnym ogrzewaniem przelicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danego budynku
  - c) po rozliczeniu kosztów związanych z zużytym ciepłem na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu a niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu lub przy najbliższej opłacie za lokal

- d) w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach
5. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach opomiarowanych licznikami indywidualnymi jest dokonywane raz w roku na podstawie zużytego ciepła według wskazań urządzeń pomiarowych
    - Suma kosztów stałych i zmiennych ujęta w fakturze od dostawcy wyliczona na podstawie odczytu z licznika głównego ciepła pomniejszona jest o sumę z odczytu liczników indywidualnych (ciepłomierzy i wodomierzy) wraz z zastosowaniem współczynników wyrównawczych dla centralnego ogrzewania (położenie lokalu w bryle budynku) powstała różnica dzielona jest przez ogólną powierzchnię użytkową budynku i rozliczana na 1 m<sup>2</sup> danego lokalu
  6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynku opomiarowanym w podzielniki kosztów dokonuje firma zewnętrzna z zastosowaniem współczynników wyrównawczych (położenie lokalu w bryle budynku) - **§ 3 ust. 3**
  7. W przypadku niemożności dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według odczytów z podzielników kosztów dany lokal będzie rozliczony w oparciu o zatwierdzony koszt 1m<sup>2</sup> jego powierzchni użytkowej

## **V ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH**

### **§ 7**

1. W przypadku gdy użytkownik lokalu bez zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników) będzie zmuszony do doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego we własnym zakresie i na własny koszt
2. W przypadku gdy użytkownik lokalu uszkodzi urządzenie pomiarowe w sposób uniemożliwiający odczyt dane pomieszczenie zostanie rozliczone wg najwyższego zużycia w budynku
3. W przypadku zmiany w trakcie roku kalendarzowego osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, wszelkie nadpłaty i niedopłaty wynikające z rozliczenia ciepła przejmuje osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu na dzień okresów rozliczeniowych za energię cieplną
4. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. wymiana grzejnika) zostaną dokonane stosowne między odczyty i przeniesienie podzielnika kosztów na wymieniony grzejnik przez firmę rozliczeniową. Koszty odczytu, demontażu i ponownego montażu podzielnika pokryje użytkownik lokalu. Wymieniony grzejnik powinien posiadać tą samą moc grzewczą.

5. Wymiana grzejników za pisemną zgodą Spółdzielni odbywa się po zakończeniu sezonu grzewczego pod warunkiem poniesienia wszelkich kosztów przez użytkownika lokalu w tym kosztów spuszczenia wody z instalacji grzewczej

## **VI ROLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje dwa razy w roku dla lokali mieszkalnych tj. na dzień 30.06. i 31.12. i co pół roku dla lokali użytkowych
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej jest ilość zużytej wody wg wskazań wodomierzy indywidualnych pomnożony przez zatwierdzony koszt 1m<sup>3</sup> na cele podgrzania ciepłej wody
3. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu rozliczenia następują wg średniego zużycia wody za okres 12 miesięcy poprzedzających okres niesprawności
4. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza powstałej z winy użytkownika ( ingerencja w prawidłowe działanie wodomierza, naruszenie plomb itp.) rozliczenia lokalu za zużytą energię na cele podgrzania wody będzie rozliczone na podstawie zatwierdzonego kosztu za zużycie wody przypadającą na 1 osobę zamieszkałą w danym lokalu
5. Lokale nie posiadające wodomierzy będą obciążane na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą ryczałtu na podgrzanie wody od osoby

## **VII REKLAMACJE**

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub kosztów podgrzania ciepłej wody należy składać pisemnie do Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia, podając fakty lub wyliczenia które się kwestionuje. Reklamacje złożone po tym terminie uważane będą za bezskuteczne.
2. Zarząd Spółdzielni udziela odpowiedzi na reklamacje w terminie 21 dni od daty złożenia z zastrzeżeniem pkt.1. W wypadkach wymagających zasięgnięcia opinii merytorycznej specjalistycznej firmy dokonującej rozliczenia termin udzielenia odpowiedzi na reklamację wynosi 14 dni od daty uzyskania opinii, o której mowa.

3. W przypadku uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

### VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku zadłużeń czynszowych lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni nadpłatę z rozliczenia energii cieplnej zalicza się na poczet indywidualnych zobowiązań
2. W przypadku zmiany odbiorcy indywidualnego (np. sprzedaż, zamiana, darowizna prawa do lokali itp.) nabywca staje się następcą prawnym wyniku rozliczeń, który nastąpi na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także tych zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
4. Regulamin na mocy art. 45a ust.10 Prawa energetycznego podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni

### § 8

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ełku na swoim posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2023 roku uchwałą nr 25/2023 z mocą obowiązującą od dnia 24.12.2022 roku
2. Traci moc Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałami nr 84/04 z dnia 13.02.2004 r. z późniejszymi zmianami, nr 83/08 z dnia 21.08.2008 r.