

# **R E G U L A M I N**

**Rozliczania kosztów dostawy  
ciepła do lokali oraz pobierania  
opłat za centralne ogrzewanie  
i podgrzanie wody w budynkach  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kazimierzy Wielkiej**

## I. Zasady ogólne:

Występujące w regulaminie określenia:

- „**Spółdzielnia**” - dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej.
- „**ISTA**” – dotyczy Ista Polska Sp. z o.o. Oddział w Krakowie Al. 29 Listopada 155 c
- „**użytkownik lokalu**” – dotyczy członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo własności, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz najemców lokali
- „**podzielnik kosztów ogrzewania**” - dotyczy elektronicznych podzielników kosztów doprimo III radio net

### § 1

Niniejszy regulamin obowiązuje Spółdzielnię oraz wszystkich użytkowników lokali posiadających w użytkowanych lokalach podzielniki kosztów ogrzewania, zainstalowane przez Spółdzielnię lub za jej zgodą oraz wyposażonych w instalację centralnie ciepłej wody.

### § 2

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rocznego rozliczenia finansowego za energię ciepłą na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać przedpłaty na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody wg zasad określonych w § 11 niniejszego regulaminu.

## II. Szczegółowe zasady dokonywania odczytów podzielników kosztów.

### § 3

1. Usługi rozliczeniowej dokonuje firma ISTA na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz danych o kosztach poniesionych przez Spółdzielnię i przedpłatach uiszczanych przez użytkowników lokali.

2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są bez powiadamiania użytkowników lokali w miesiącu maju każdego roku na podstawie sygnału radiowego wysyłanego przez te urządzenia.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia upoważnionej przez ISTA osobie dokonania kontroli sprawności podzielników kosztów ogrzewania, stanu plomb zabezpieczających lub wymiany tych urządzeń w odpowiednio zaplanowanym terminie.
2. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w czasie wykonywania czynności określonych w ust. 1, osoba upoważniona przez ISTA pozostawia informację o nowym terminie wykonania tych czynności.
3. W razie dwukrotnej nieobecności użytkownika lokalu Spółdzielnia wyznacza trzeci termin za dodatkową opłatą, wg cennika stosowanego przez ISTA, jednak nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu.
4. W przypadku, gdy pomimo trzech terminów nie jest możliwe odczytanie lub wymiana podzielników kosztów ogrzewania z winy użytkownika lokalu Spółdzielnia rozlicza koszty ogrzewania tego lokalu zgodnie z §12 ust. 2 za miniony okres rozliczeniowy.

#### § 5

Z przeprowadzonych czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisany przez użytkownika lokalu lub osobę przez niego upoważnioną i przez Istę.

#### § 6

Podczas dokonywania odczytów kontrolnych użytkownik lokalu lub osoba przez niego upoważniona ma prawo i obowiązek sprawdzenia poprawności odczytów i zgłaszania ewentualnych zastrzeżeń wyłącznie w trakcie ich wykonywania.

#### § 7

W przypadku stwierdzenia przez Istę, że podzielnik został uszkodzony lub naruszona została plomba, albo podzielnik został przemieszczony w płaszczyźnie pionowej grzejnika, Ista odnotuje stwierdzone fakty w protokole, co będzie podstawą do rozliczenia kosztów ogrzewania, zgodnie z § 12.

### **III. Szczegółowe zasady dokonywania rozliczeń kosztów ogrzewania.**

#### § 8

Rozliczenia za ciepło dostarczane do ogrzewania mieszkań dokonuje się na podstawie wskazań ciepłomierza w danym budynku lub grupie budynków, wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach oraz powierzchni użytkowej mieszkań lub lokalu użytkowego.

## § 9

1. Opłata za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych w zasobach w Kazimierzy Wielkiej w okresie rozliczeniowym składa się z:
  - a. części stałej rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania pokrywającej koszty stałe (mocy zamówionej) zakupu energii cieplnej w rozliczeniach z dostawcą ciepła,
  - b. części wspólnej stanowiącej 30 % kosztów zużycia energii cieplnej dostarczonej do budynku lub grupy budynków rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania (opłata wspólna pokrywa koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie i inne oraz straty ciepłe instalacji c.o. danego budynku lub grupy budynków),
  - c. części zmiennej stanowiącej 70% kosztów zużycia energii cieplnej dostarczonej do budynku lub grupy budynków rozliczanej na grzejniki w lokalach mieszkalnych z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania (pokoje i kuchnia) oraz na grzejniki bez zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania (łazienki).
  
2. Opłata za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych w zasobach w Koszycach i w Opatowcu składa się z:
  - a. części stałej, stanowiącej 65% całkowitych kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku, rozliczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania. Opłata stała pokrywa koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie i inne, straty ciepłe instalacji c.o. budynku oraz koszty stałe produkcji ciepła w źródle (w kotłowni lokalnej).
  
  - b. Części zmiennej, stanowiącej 35% całkowitych kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku i rozliczonej na grzejniki w lokalach mieszkalnych z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania (pokoje i kuchnia) oraz na grzejniki bez zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania (łazienki).
  
3. Dla grzejników łazienkowych bez zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania odczyt jednostek zużycia ustalany jest z góry jako największa ilość jednostek odczytana na podzielniku kosztów ogrzewania w danym budynku lub grupie budynków.
  
4. Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest:

- a. rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku,
- b. rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

### § 10

Jeśli w skutek zastosowania zasad określonych w §9 ust.4 suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów określonej wg §9 ust 1 lub 2 to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku.

### § 11

Opłaty zaliczkowe na ogrzewanie i podgrzanie wody wpłacane przez użytkowników lokali w miesięcznych opłatach za mieszkanie lub lokal użytkowy, ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o zaliczkowe stawki za ogrzewanie lokali i przygotowanie ccw zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

### § 12

1. W przypadku uszkodzenia podzielników kosztów bez winy użytkownika lokalu, obciążenie kosztami ogrzewania w okresie rozliczeniowym tego lokalu lub pomieszczenia dokonywane jest jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej tego lokalu.
2. W przypadku gdy użytkownik lokalu uniemożliwi odczytanie podzielników kosztów albo dokona ingerencji w podzielnik kosztów w celu zafałszowania jego wskazań wówczas:
  - 1/ Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
  - 2/ obciążenie kosztami ogrzewania tego lokalu dokonywane jest jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej tego lokalu.

### § 13

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych dokonywane jest do dnia 30 czerwca każdego odczytu.

2. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 m-cy ale od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.
3. Na wniosek podpisany przez co najmniej 2/3 użytkowników lokali w budynku mieszkalnym lub grupie budynków rozliczenie opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych w tym budynku lub grupie budynków może być dokonane jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, pod warunkiem, że użytkownicy lokali odkupią zamontowane w ich lokalach mieszkalnych podzielniki kosztów doprimo radio net 3 zgodnie z warunkami określonymi w § 3 umowy rozliczeniowo – abonamentowej Nr R-A 30119527 Nr SAP 83055175 zawartej w dniu 14.04.2016r pomiędzy Ista Polska Sp z o.o. a Spółdzielnią.

#### § 14

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub innemu użytkownikowi lokalu Ista dokonuje międzyodczytu wskazań podzielników przed przekazaniem lokalu (o ile dokonanie umożliwią warunki techniczne), zaś rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy nie ma danych międzyodczytowych Ista dokonuje tzw. ważenia statystycznego, tzn. pod koniec okresu rozliczeniowego ocenia się wartość zużycia proporcjonalnie do czasu użytkowania i liczby dni okresu grzewczego.

#### § 15

Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za ogrzewanie lub podgrzanie wody.  
Jednocześnie Spółdzielnia nie nalicza odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym.

#### § 16

1. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku nadpłaty zostanie ona zaliczona użytkownikowi lokalu na poczet opłat za mieszkanie w następnych miesiącach.
3. W razie zalegania z opłatami za mieszkanie, ewentualna nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

#### IV. Szczegółowe zasady dokonywania rozliczeń kosztów podgrzania Wody

##### § 17

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzoną taryfą dostawcy energii i wskazań ciepłomierza dla celów ccw zainstalowanego w kotłowni osiedlowej przy ul. Partyzantów 34 a.
2. Globalna kwota kosztów podgrzania centralnie ciepłej wody ustalona w sposób określony w ust 1 składa się z:
  - a. **części stałej** rozliczanej proporcjonalnie na każde mieszkanie wyposażone w instalację centralnie ciepłej wody wg stawki określonej przez Radę Nadzorczą,
  - b. **części zmiennej** stanowiącej różnicę pomiędzy globalną kwotą kosztów podgrzania ccw a częścią stałą określoną w pkt. a. Na poczet sfinansowania części zmiennej ustalana jest przez Radę Nadzorczą zaliczkowa stawka za podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody.
3. Ewidencja kosztów podgrzania wody na poszczególne budynki dokonywana jest następująco:
  - a. **część stała** wg stawki miesięcznej ustalonej przez Radę Nadzorczą pomnożonej przez ilość mieszkań w budynku,
  - b. **część zmienna** wg ilości m<sup>3</sup> zużytej wody do podgrzania wynikającej z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku i kosztu podgrzania (części zmiennej) 1m<sup>3</sup> wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych we wszystkich budynkach zasilanych w ccw z kotłowni przy ul, Partyzantów 34 a.

##### § 18

1. Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych części zmiennej dokonywane jest jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i zaliczkowej stawki za podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody, o której mowa w § 17 ust. 2 pkt. b.
2. Rozliczenie części zmiennej kosztów podgrzania wody dokonywane jest w okresach kwartalnych w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych – jako iloczyn ilości pobranej wody ciepłej i zaliczkowej stawki za podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody.
2. Różnica powstała na koniec roku po rozliczeniu części zmiennej w sposób określony w ust. 2 podlega rozliczeniu w następnym roku

łącznie z rozliczeniem za ogrzewanie lokali i ustalana jest proporcjonalnie do każdego m<sup>3</sup> pobranej ciepłej wody w roku obrachunkowym przez użytkownika lokalu.

#### § 19

Zasady montażu, użytkowania i odczytywania wodomierzy do ciepłej wody należy traktować identycznie jak wodomierzy do zimnej wody zgodnie z przepisami § 8 i 9 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej.

### **V. P o s t a n o w i e n i a   k o ń c o w e**

#### § 20

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.
2. Koszty opomiarowania, odczytów i rozliczenia ogrzewania, ponosi użytkownik lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub plomb z winy użytkownika lokalu, koszty naprawy lub wymiany tych urządzeń ponosi użytkownik lokalu.

#### § 21

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacje winny być rozpatrzone najpóźniej w terminie 30 dni.

#### § 22

Sposób rozliczania lokali użytkowych określa Zarząd Spółdzielni.

#### § 23

Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 3 października 2017r uchwałą nr 11/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały.

**Sekretarz :**

**Przewodniczący Rady:**