

**REGULAMIN  
USTALANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO  
OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

**I. Postanowienia wstępne.**

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
2. Regulamin niniejszy stosuje się do:
  - a) lokali opomiarowanych, tzn. lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe i wskaźnikowe,
  - b) lokali nieopomiarowanych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe i wskaźnikowe oraz urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność cechy legalizacji.
3. Obowiązek rozliczania ciepła nie wymaga zawierania przez Spółdzielnię odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami z wyłączeniem:
  - a) najmu lokali użytkowych,
  - b) lokali użytkowych niebędących własnością Spółdzielni.

§ 2

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
  - a) c.o. – centralne ogrzewanie,
  - b) c.w. – ciepła woda,
  - c) nieruchomość – to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem lub grupą budynków, które są zaopatrywane w ciepło przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węzłach cieplnych lub kotłowniach gazowych obsługujących tą nieruchomość,
  - d) lokal to:
    - lokal mieszkalny,
    - lokal użytkowy,
  - e) użytkownik lokalu to:
    - członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
    - członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
    - właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
    - osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - najemca lokalu,
  - f) powierzchnia użytkowa nieruchomości – suma powierzchni użytkowych lokali,
  - g) część wspólna – część nieruchomości, która nie służy do wyłącznego użytku osób posiadających prawo do lokalu,
  - h) okres rozliczeniowy – czas trwania jednego cyklu rozliczeniowego. Okresy rozliczeniowe i terminy rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały,
  - i) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła – współczynniki zależne od położenia lokali w budynku, które stosuje się przy ustaleniu kosztów zmiennych c.o. w lokalach rozliczanych przy pomocy podzielników kosztów lub liczników ciepła.

## **II. Zasady ogólne rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

### **§ 3**

1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się w zasobach Spółdzielni zgodnie zobowiązującymi cenami określonymi w:
  - a) taryfie dla ciepła,
  - b) taryfie dla gazu wysokometanowego.

### **§ 4**

1. Podstawą rozliczania kosztów ciepła są ponoszone przez Spółdzielnię koszty jego zakupu.
2. Koszty ciepła nieruchomości dzielą się na:
  - a) koszty stałe, które wynikają z mocy zamówionej i grupy taryfowej dla węzłów cieplnych lub kotłowni gazowych,
  - b) koszty zmienne, które wynikają z ilości zużytej energii cieplnej ustalonej w oparciu o wskazania liczników ciepła w węzłach cieplnych lub wynikające z ilości zużytego paliwa gazowego w oparciu o licznik gazowy w kotłowniach gazowych.

### **§ 5**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w oparciu o:
  - a) powierzchnię użytkową,
  - b) wskazania indywidualnych liczników ciepła,
  - c) wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
2. Koszty ogrzewania części wspólnej włączone są do kosztów c.o. całej nieruchomości i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia się współczynniki wyrównawcze, których wielkość ustalana jest następująco:
  - a) dla nieruchomości rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową współczynniki wyrównawcze wynoszą 1,0 dla wszystkich lokali,
  - b) dla nieruchomości rozliczanych za pomocą podzielników kosztów i indywidualnych liczników ciepła ich wartość jest ustalana przez firmy zewnętrzne.
4. Zmiana sposobu rozliczania kosztów c.o. wymienionego w § 5 ust. 1. pkt a) i pkt c) może nastąpić po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wniosku popartego przez 80% użytkowników danej nieruchomości i zgłoszonego minimum na 3 miesiące przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

## **III. Ustalenie kosztów stałych w zakresie zamówionej mocy w nieruchomościach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową, indywidualne liczniki ciepła i podzielniki kosztów.**

### **§ 6**

1. Koszty stałe lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu oraz wielkości stanowiącej iloraz kosztów stałych nieruchomości i jej powierzchni użytkowej.

## **IV. Ustalenie kosztów zmiennych w nieruchomościach.**

- A. Ustalenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w nieruchomościach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową.**

## § 7

1. Koszty zmienne lokalu ustala się jako iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wielkości stanowiącej iloraz kosztów zmiennych nieruchomości i jej powierzchni użytkowej.
2. Koszty zmienne dla:
  - a) nieruchomości, które wyposażone są w liczniki mierzące energię cieplną na potrzeby c.o. i c.w. ustala się jako iloczyn zużytych GJ w okresie rozliczeniowym i ceny GJ obowiązującej w tym okresie. Od wyżej wyliczonych kosztów odejmuje się koszty zmienne podgrzania wody,
  - b) nieruchomości, które wyposażone są w dwa liczniki - jeden mierzący energię cieplną na potrzeby c.o. i c.w., drugi mierzący energię cieplną na potrzeby c.o. - ustala się jako iloczyn zużytych GJ w okresie rozliczeniowym i ceny GJ obowiązującej w tym okresie.

### **B. Ustalenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w nieruchomościach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów.**

## § 8

1. Do rozliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się:
  - a) wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
  - b) inwentaryzację elementów grzejnych w lokalach (moc grzejnika),
  - c) wykaz użytkowników w nieruchomości,
  - d) powierzchnię użytkową nieruchomości i poszczególnych lokali,
  - e) zużycie ciepła wykazanego przez liczniki ciepła dla danej nieruchomości,
  - f) wysokość zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
2. Podział kosztów zmiennych ustala się w następująco:
  - a) 40 % - w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - b) 60 % - na podstawie wskazań podzielników.
3. Koszty zmienne przypadające na lokal rozliczane są zgodnie z systemem firmy rozliczającej.
4. Koszty zmienne nieruchomości ustala się jak w § 7 ust.2 pkt a) i b).
5. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą wyszczególnione są w osobnej pozycji rozliczenia.
6. Odczyty podzielników wykonywane są po zakończonym okresie rozliczeniowym w następujących terminach:
  - a) podstawowym (bezpłatnym) – dwukrotnie, uzgodnionym przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą,
  - b) dodatkowym (płatnym) – uzgodnionym przez użytkownika z firmą rozliczającą.
7. O terminie odczytów użytkownicy powiadamiani są:
  - a) komunikatem na tablicy ogłoszeń dla odczytu podstawowego,
  - b) pisemnym zawiadomieniem za pokwitowaniem odbioru dla odczytu dodatkowego.

## § 9

Na wniosek użytkownika możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielnika przez firmę rozliczającą. W przypadku stwierdzenia prawidłowego jego działania koszt usługi pokrywa wnioskodawca. Koszt usługi wynika z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą.

## § 10

1. Koszty zmienne centralnego ogrzewania dla lokali lub pomieszczeń, w których:
  - a) nie zamontowano podzielników,
  - b) nie dokonano odczytu kontrolnego, ostatecznego lub wymiany wyparek z winy użytkownika,
  - c) stwierdzono uszkodzenie, przemieszczenie podzielnika lub uszkodzenie plomby przez użytkownika,
  - d) użytkownik zdemontował grzejnik bez zgody Spółdzielni,
  - e) użytkownik nie podpisał protokołu odczytu.

Spółdzielnia może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

### **C. Ustalenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w nieruchomościach rozliczanych za pomocą liczników ciepła.**

## § 11

2. Do rozliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się:
  - a) wskazania liczników ciepła c.o. w węzłach cieplnych lub w kotłowniach gazowych,
  - b) wskazania indywidualnych liczników ciepła w lokalach,
  - c) wielkość różnicy pomiędzy wskazaniem liczników ciepła na potrzeby c.o. w węzłach cieplnych lub kotłowniach gazowych a sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach.
3. Koszty zmienne lokalu jest to iloczyn zużytych GJ wykazany przez indywidualne liczniki ciepła i ceny GJ obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
4. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem liczników ciepła na potrzeby c.o. w węzłach cieplnych lub kotłowniach gazowych oraz sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## § 12

W kotłowniach gazowych cena GJ jest wynikiem ilorazu kosztów zmiennych gazu i sumy GJ wskazanych przez liczniki w kotłowni.

### **V. Zasady wnoszenia opłat i ustalania zaliczek w zakresie zakupu ciepła.**

## § 13

1. Użytkownik wnosi zaliczki na poczet pokrycia rocznego zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w miesięcznych opłatach w dwóch pozycjach:
  - a) kosztów stałych wynikających z ilości mocy zamówionej i obowiązującej ceny,
  - b) kosztów zmiennych wynikających z ilości zużytych GJ z poprzedniego okresu rozliczeniowego i obowiązującej ceny.
2. Zaliczki wynikające z kosztów zmiennych mogą być ustalone indywidualnie dla każdego lokalu w nieruchomościach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów lub liczników ciepła.

3. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia powiadomi użytkowników.

## **VI. Ustalenie kosztów zmiennych podgrzania wody.**

### § 14

1. Cenę ryczałtową podgrzania  $m^3$  wody w lokalach wyposażonych w wodomierze w nieruchomościach, w których węzły ciepłe wyposażone są w liczniki ciepła na potrzeby c.o. i c.w. ustala się jako iloraz, iloczynu ilości GJ wykazanych przez liczniki w okresie niegrzewczym danego roku oraz ceny GJ obowiązującej na dzień 1 stycznia roku następnego i ilości c.w. wykazanej przez wodomierze w węźle cieplnym lub przez sumę wskazań wodomierzy c.w. zamontowanych w lokalach.
2. Cenę podgrzania  $m^3$  wody w lokalach wyposażonych w wodomierze w nieruchomościach, w których węzły ciepłe wyposażone są w liczniki ciepła na potrzeby c.o. i c.w. i liczniki ciepła na potrzeby c.o. ustala się jako iloraz, iloczynu, różnicy ilości GJ wykazanych przez liczniki ciepła na potrzeby c.o. i c.w. i liczniki ciepła na potrzeby c.o. oraz ceny GJ obowiązującej w okresie rozliczeniowym i ilości c.w. wykazanej przez wodomierze w węźle cieplnym lub przez sumę wskazań wodomierzy c.w. zamontowanych w lokalach.

W przypadku, gdy cena podgrzania  $m^3$  wody wyliczona w powyższy sposób jest wyższa od ceny ryczałtowej wyliczonej na podstawie § 14 ust. 1 do rozliczenia kosztów zmiennych c.w. przyjmuje się cenę ryczałtową w tym okresie rozliczeniowym.

3. Cenę podgrzania  $m^3$  wody w lokalach wyposażonych w wodomierze w nieruchomościach, w których kotłownie gazowe wyposażone są w liczniki ciepła na potrzeby c.w. ustala się jako iloraz, iloczynu ilości GJ wykazanych przez licznik ciepła na potrzeby c.w. i wyliczonej ceny GJ na podstawie § 12 i ilości c.w. wykazanej przez wodomierze w kotłowni gazowej lub przez sumę wskazań wodomierzy c.w. zamontowanych w lokalach.

W przypadku, gdy cena podgrzania  $m^3$  wody wyliczona w powyższy sposób jest wyższa od ceny ryczałtowej wyliczonej na podstawie § 14 ust. 1 do rozliczenia kosztów zmiennych c.w. przyjmuje się cenę ryczałtową w tym okresie rozliczeniowym.

4. Koszt podgrzania wody w lokalu ustala się jako iloczyn ceny podgrzania wody określony na podstawie § 14 ust. 1-3 i ilości zużytej wody wykazanej przez wodomierze ciepłej wody.
5. Koszt podgrzania wody dla lokalu, w którym stwierdzone zostanie przez Spółdzielnię uszkodzenie wodomierza, nie z winy użytkownika, ustala się na podstawie zużycia wody w tym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych i aktualnie obowiązującej ceny  $m^3$  wody. Przyjęty w ten sposób koszt podgrzania wody nie podlega rozliczeniu.
6. Koszt podgrzania wody dla osoby zamieszkałej w lokalu niewyposażonym w wodomierze w danym okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie największego zużycia c.w. przypadającego na osobę na miesiąc w danej nieruchomości.

## **VII. Zasady wnoszenia opłat i ustalania zaliczek na podgrzanie wody.**

### § 15

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą zaliczki na poczet podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym w miesięcznych opłatach na podstawie indywidualnie deklarowanego zużycia lub średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych i obowiązującej ceny podgrzania.

2. W przypadku lokali nowo zasiedlanych ustala się zaliczkę na podgrzanie wody przyjmując zużycie 2,0 m<sup>3</sup> wody na miesiąc na osobę. Po upływie pierwszego okresu rozliczeniowego następuje uaktualnienie normy do wysokości wynikającej z faktycznego zużycia ciepłej wody.
3. W przypadku lokali nieopomiarowanych opłaty ustala się na podstawie największego zużycia ciepłej wody na osobę na miesiąc z poprzedniego okresu rozliczeniowego nieruchomości i nie podlega ona rozliczeniu.

## **VIII. Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu.**

### § 16

1. Do obowiązków Spółdzielni należy :
  - a) powiadomienie użytkowników o terminie wymiany wodomierzy, podzielników oraz liczników ciepła,
  - b) zabezpieczenie plombami zainstalowanego wodomierza lub licznika ciepła,
  - c) dokonanie rozliczenia kosztów ciepła i dostarczenie użytkownikom,
  - d) rozpatrzenie pisemnej reklamacji dotyczącej rozliczenia c.o. lub c.w. dla lokalu.

### § 17

1. Do obowiązków użytkownika należy:
  - a) zapewnienie warunków prawidłowego użytkowania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
  - b) informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
  - c) umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni wykonanie odczytu lub kontroli,
  - d) potwierdzenie odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów podpisem karty odczytu przez pełnoletniego użytkownika lokalu,
  - e) ponoszenie kosztu wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
  - f) ponoszenie kosztu rozliczenia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. lokalu.

## **IX. Postanowienia ogólne.**

### § 18

1. Różnica powstała pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami ciepła na potrzeby c.o. i c.w. rozliczana jest następująco:
  - a) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych opłat czynszowych,
  - b) niedopłatę należy uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia, przy opłacie za lokal.
2. W przypadku użytkownika posiadającego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu nadpłata z tytułu rozliczenia kosztów c.o. i c.w. zaliczona zostanie przez Spółdzielnię w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach.
3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach lub wypłacić nadpłatę.
4. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię przeprowadza się dodatkowy odczyt urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów na podstawie, których dokonuje się rozliczenia c.o. i c.w. po zakończonym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku przekazania lokalu przez Spółdzielnię nowemu użytkownikowi jest on obowiązany uregulować opłaty wynikające ze wskazań urządzeń pomiarowych od momentu przejęcia lokalu.

6. W przypadku zmiany użytkownika wynikającej m.in. z zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany a także w wyniku dziedziczenia, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów ponosi użytkownik, który przejął lokal.
7. Dla lokali przejętych w drodze licytacji użytkownik ponosi koszty c.o. i c.w. od dnia jego przejęcia.

#### **X. Postanowienia końcowe.**

##### § 19

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 15.03.2016r. z mocą obowiązującą dla nieruchomości, których okres rozliczeniowy rozpoczyna się po dniu 30.06.2016r. Dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27.08.2013r. z późniejszymi zmianami, ma zastosowanie dla nieruchomości, w których okres rozliczeniowy rozpoczyna się przed dniem 01.07.2016r. i obowiązuje do jego zakończenia.

*Niniejszy tekst ujednolicony regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 155/9/17/2016 z dnia 08.12.2016 r. – Aneks nr 1.*