

**Regulamin**  
**rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali**  
**i podgrzania wody**  
**w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**- tekst jednolity na dzień 12.06.2018r.-**

Część I. Postanowienia ogólne.

1. Całkowite koszty zakupu ciepła dzielą się na :
  - a/ koszty zmienne ( wg wskazań przyrządów pomiarowych):
    - opłata za pobrane ciepło,
    - opłata zmienna za usługi przesyłowe,
    - opłata za nośnik ciepła,
  - b/ koszty stałe :
    - opłata za zamówioną moc cieplną,
    - opłata stała za usługi przesyłowe,
    - opłata abonamentowa,
    - opłata za usługi pogotowia technicznego,
    - opłata za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy przez dostawcę ciepła,
    - koszty wynikłe z korekt rozliczeń indywidualnych ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Do rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła z użytkownikami lokali uznaje się :
  - a) dla ogrzewania lokali :
    - 60 % kosztów - jako koszty zmienne,
    - 40 % kosztów - jako koszty stałe,
  - b) dla podgrzania wody :
    - 70 % kosztów – jako koszty zmienne,
    - 30 % kosztów – jako koszty stałe.
3. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dla lokalu dokonuje się na podstawie odczytów wskazań podzielników kosztów.
4. Rozliczenia kosztów zmiennych c.w. dla lokali dokonuje się na podstawie odczytów stanu wodomierzy ciepłej wody, mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tych lokalach.

5. Jednostką rozliczeniową do rozliczenia kosztów stałych jest :
  - a) 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu - dla kosztów centralnego ogrzewania (powierzchnia użytkowa lokalu przed przekształceniem w odrębną własność),
  - b) lokal - dla kosztów ciepłej wody.
6. Użytkownicy lokali ponoszą całkowite koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia ciepła.
7. Całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się na jednostki rozliczeniowe /nieruchomości/ zgodnie z załącznikiem nr 1.
8. Okresy rozliczeniowe poszczególnych nieruchomości podane są w załączniku nr 1.
9. Rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody wykonywane są raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu mogą być wykonane rozliczenia międzyokresowe. Rozliczenia międzyokresowe wykonywane są odpłatnie od 1 marca do 31 sierpnia każdego roku. Zasady rozliczeń międzyokresowych (w tym wysokość opłat) ustala Zarząd JSM.
10. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
11. Dla celów ustalania opłat zaliczkowych wprowadza się pojęcie minimalnej opłaty zaliczkowej, która ustalana jest na podstawie kosztów ogrzewania lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanej ceny ciepła.
12. Dla lokali, w których nie można dokonać rozliczenia kosztów na podstawie urządzeń wymienionych w punkcie 3 i 4 stosuje się zamiennie rozliczenie wg powierzchni użytkowej lokalu dla celów ogrzewania oraz ilość osób dla podgrzania wody zwane w dalszej części rozliczeniem ryczałtowym ( podstawa: art. 45a pkt 11a i 12 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r.) – zgodnie z punktem 14 i 15.
13. Opłaty zaliczkowe ustalane są według następujących zasad :
  - a) w przypadku zmiany użytkownika lokalu zaliczkę pozostawia się w wysokości dotychczasowej (o ile zaliczka ta nie jest mniejsza od minimalnej opłaty zaliczkowej), bądź na wniosek użytkownika lokalu – ustala się ją na podstawie średnich kosztów budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego,
  - b) po rozliczeniu kosztów ostatniego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości zaliczek dla użytkowników tych lokali, dla których dotychczasowa zaliczka jest mniejsza od minimalnej opłaty zaliczkowej,
  - c) zmiana wysokości zaliczki może nastąpić na wniosek użytkownika lokalu z tym, że nowa wysokość opłat zaliczkowych nie może spowodować, że łącznie pobrane w okresie rozliczeniowym zaliczki będą niższe od wynikających z opłat minimalnych,
  - d) w przypadku pierwszego montażu podzielników w lokalu po terminie rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, przy ustalaniu nowej zaliczki należy uwzględnić koszty wynikające z rozliczenia ryczałtowego do dnia montażu podzielników,
  - e) na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu zaliczki mogą być ustalone indywidualnie.
14. Użytkownicy lokali, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych wnoszą opłaty

ryczałtowe :

- a) na pokrycie kosztów c.o. w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
- b) na pokrycie kosztów c.w. w zł/osobę.

15. Wysokość opłaty ryczałtowej pobieranej miesięcznie ustalana jest jak niżej:

a) dla rozliczeń centralnego ogrzewania:

powierzchnia użytkowa lokalu x średni koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym x 2,5

b) dla rozliczeń ciepłej wody:

0,0907 GJ/osobę x C<sub>GJ</sub>

gdzie symbol C<sub>GJ</sub> oznacza cenę jednego GJ wynikającą z przeliczenia opłat stałych i zmiennych do opłaty jednoczłonowej z uwzględnieniem wzrostu cen w danym okresie.

16. Na koniec okresu rozliczeniowego wysokość naliczonych opłat ryczałtowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu jak niżej:

powierzchnia użytkowa lokalu x średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> w danej nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym x 2,5.

17. W przypadku całych obiektów, które nie posiadają urządzeń niezbędnych do indywidualnych rozliczeń ciepła, całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w obiekcie.

18. Dla lokali, w których nie dokonano odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, rozliczenia kosztów ciepła i ustalenia opłaty zaliczkowej na następny okres dokonuje się na podstawie średniego zużycia w danej nieruchomości. Zasadę tę można zastosować tylko na jeden okres rozliczeniowy. W przypadku braku odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w następnym okresie, należność za ciepło oblicza się wg stawek ryczałtowych.

19. W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się średnie zużycie w danym okresie rozliczeniowym w mieszkaniu, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w mieszkaniu – średnie zużycie w nieruchomości.

Jeżeli uszkodzenie urządzenia nastąpiło z winy użytkownika, należność za ciepło oblicza się wg stawek ryczałtowych.

20. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku ze zdaniem lokalu do Spółdzielni do zasiedlenia, należy dokonać dodatkowego odczytu, na koszt użytkownika zdającego lokal.

Podziału kosztów dokonuje się następująco :

- koszty stałe rozdziela się na użytkownika według procentowego udziału dni zamieszkiwania (do dnia przekazania lokalu) w okresie rozliczeniowym,
- koszty zmienne według ilości odczytanych jednostek.

W pozostałych przypadkach zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie sporządzane jest na koniec okresu rozliczeniowego na aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje całość zobowiązań wynikających z rozliczenia kosztów ciepła lokalu.

21. Ustala się następujące upusty cenowe odniesione do obowiązującej ceny energii elektrycznej, w przypadku wadliwie działających instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody :

- a) za niedogrzanie lokalu, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło  $2^{\circ}\text{C}$  w stosunku do temperatury obliczeniowej – 0,3 kWh za 1 m<sup>2</sup> powierzchni niedogrzonej lokalu
- b) za niedogrzanie lokalu, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło  $2^{\circ}\text{C}$  w stosunku do temperatury obliczeniowej – 0,6 kWh za 1 m<sup>2</sup> powierzchni niedogrzonej lokalu
- c) za ciepłą wodę w przypadku zaniżenia jej temperatury w punkcie czerpalnym poniżej  $45^{\circ}\text{C}$ 
  - jeżeli temperatura wody nie była niższa od  $40^{\circ}\text{C}$  – 10 kWh
  - jeżeli temperatura wody była niższa od  $40^{\circ}\text{C}$  – 25 kWh.

Podstawą do udzielenia upustu jest pisemny wniosek użytkownika lokalu oraz udostępnienie lokalu w celu dokonania przez służby JSM pomiaru temperatur. Upustu udziela się za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną od momentu pisemnego zgłoszenia.

- 22. Termin dostarczenia rozliczenia zużycia ciepła użytkownikowi lokalu wynosi max. 3 miesiące od daty odczytu.
- 23. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę winny być uregulowane w terminie określonym w dostarczonym rozliczeniu. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu tego terminu, jednak na okres nie dłuższy niż 10 miesięcy od daty wykonania rozliczenia.
- 24. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę są zaliczane na należne opłaty czynszowe. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nie posiadającego zadłużenia czynszowego, nadpłata jest przelewana na rachunek bankowy wskazany przez użytkownika lokalu lub wypłacana w gotówce.
- 25. Okres reklamacji dla użytkownika lokalu wynosi 1 miesiąc od daty otrzymania rozliczenia.
- 26. W przypadku uzasadnionej reklamacji, po zatwierdzeniu przez Zarząd korekty rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje nowe, skorygowane rozliczenie kosztów ciepła.
- 27. Kwoty, o które w wyniku reklamacji skorygowano rozliczenia ciepła przechodzą do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

## Część II. Rozliczenie ciepła na centralne ogrzewanie.

- 1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali /np. korytarz, łazienka, ubikacja itp./ nawet, jeśli w tych pomieszczeniach nie ma

grzejników c.o. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni budynkowych, korytarzy, itp.

2. Rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i usługowych na cele ogrzewania następuje na podstawie wskazań podzielników kosztów, ciepłomierzy lub powierzchni tych lokali. Rozliczenie z użytkownikami następuje wg faktycznych kosztów zakupu ciepła od dostawcy.
3. Maksymalny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu, niezależnie od wskazań urządzeń pomiarowych, nie może przekroczyć wysokości opłaty ryczałtowej.
4. W indywidualnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła z zastosowaniem podzielników, koszty pomniejsza się o koszty ciepła dla lokali, w których rozliczenie następuje wg stawek ryczałtowych.
5. W przypadku pierwszego montażu podzielników kosztów w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się według stawek ryczałtowych do momentu zamontowania podzielników, z uwzględnieniem zaawansowania sezonu grzewczego w momencie wymiany.
6. W przypadku wymiany podzielników kosztów w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się według zużycia wykazanego na nowych podzielnikach powiększonego o szacunkowe zużycie za okres do montażu nowych podzielników.
7. Koszty naprawy lub wymiany podzielnika kosztów ogrzewania powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.
8. W lokalach niekorzystnie położonych /o większych stratach ciepła/ stosuje się współczynniki korekcyjne zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2.

### Część III. Rozliczenie ciepła na ciepłą wodę.

1. Ciepło na podgrzewanie wody wodociągowej określane jest umownie dla potrzeb regulaminu ciepłem dla potrzeb c.w.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła dla potrzeb c.w. rozlicza się na zasoby mieszkaniowe wyposażone w instalację c.w. niezależnie od źródeł dostawy ciepła.
3. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na c.w. dokonuje się :
  - a/ dla lokali opomiarowanych – według wskazań wodomierza ciepłej wody,
  - b/ dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe - ryczałtem naliczonym od ilości osób zamieszkałych w lokalu .
4. Rozliczenie kosztów ciepła dla potrzeb ciepłej wody odbywa się wg następujących zasad :
  - a) ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby ciepłej wody ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych. W przypadku braku tych urządzeń lub ich awarii, wielkość zużycia ciepła dla potrzeb c.w. należy określić na podstawie wskazań ciepłomierza w okresie letnim przyjmując średnią miesięczną w okresie maj-wrzesień,

- b) podstawą rozliczeń ciepła na potrzeby c.w. w lokalu jest wodomierz c.w. z ważną legalizacją,
- c) po zamontowaniu wodomierza i jego odbiorze technicznym zostaje ustalona opłata zaliczkowa za podgrzanie wody w wysokości 2 m<sup>3</sup> na osobę do czasu pierwszego odczytu. Po tym okresie ustala się zużycie na podstawie faktycznego zużycia przez dane mieszkanie. Jest ono podstawą do ustalenia odpłatności za podgrzanie wody na następne okresy rozliczeniowe.
- d) w przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni.  
Za naruszenie plomb lub wodomierza będą stosowane następujące sankcje :  
1/ ilość przyjętej wody do rozliczenia wymiaru opłat za c.w. wynosi 5 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie za okres rozliczeniowy,  
2/ koszt ponownego założenia wodomierza i plomb ponosi użytkownik,  
3/ w przypadku awarii wodomierza , skutki ewentualnego zalania mieszkania ponosi użytkownik wodomierza,
- e) stwierdzenie awarii lub uszkodzenia wodomierza w czasie odczytu upoważnia do naliczania ryczałtu za okres rozliczeniowy,
- f) odczytów wodomierzy dokonuje się nie rzadziej niż jeden raz w roku,
- g) okresem rozliczeniowym kosztów ciepła dla potrzeb c.w. jest 12 miesięcy.

#### Część IV. Postanowienia końcowe.

1. W uzasadnionych przypadkach, na okres czasowy, Rada Nadzorcza odrębną uchwałą może ustalić szczególne zasady rozliczania kosztów ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej JSM w dniu 12 czerwca 2018 roku z mocą obowiązującą od dnia podpisania.

Załącznik do regulaminu stanowi :

- 1/ wykaz organizacyjnych jednostek rozliczeniowych,
- 2/ współczynniki korygujące uwzględniające położenie mieszkania.

Rada Nadzorcza JSM