

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

#### **1. Postanowienia ogólne**

1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła lub gazu,
- 2) eksploatacją własnych kotłowni gazowych w budynkach.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.

W przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni gazowej w budynku, do kosztów dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania i eksploatacji tej kotłowni m. in.: przeglądy, konserwacje i naprawy bieżące urządzeń kotłowni.

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła, koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach i koszty wymiany urządzeń kotłowni; koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania budynków.

Koszty rozliczenia ciepła w systemie zindywidualizowanym stanowią odrębną pozycję dla każdego lokalu.

1.2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

1.3. W budynkach w których:

- zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła na podgrzanie wody, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe (ciepłomierze lub podzielniki) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło ma charakter zindywidualizowany.

1.4. W budynkach, w których lokale nie są opomiarowane, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.

1.5. Okresem rozliczeniowym dla budynków rozliczanych w systemie zryczałtowanym jest rok kalendarzowy.

Dla budynków rozliczanych w systemie zindywidualizowanym okres rozliczeniowy liczy się od 1 października do 30 września roku następnego.

1.6. Koszty zakupu i montażu ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy, ponoszą użytkownicy lokali.

1.7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1  $m^2$ . Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1  $m^2$ .

1.8. Lokal mieszkalny.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie

i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

#### 1.9. Lokal użytkowy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp.,

z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

- 1.10. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
11. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się ilość osób w poszczególnych lokalach, zgodnie ze złożonymi w Spółdzielni „Deklaracjami o ilości osób zamieszkałych w lokalu”.

## **2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach objętych zryczałtowanym systemem rozliczeń**

1. Koszty centralnego ogrzewania lokali rozlicza się jako różnicę całkowitych kosztów ciepła dostarczonego do budynku i kosztów podgrzania wody w okresie rozliczeniowym wg stawek obowiązujących w tym okresie.
2. W budynkach objętych zryczałtowanym systemem rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej z tych grup lokali, z uwzględnieniem współczynnika korygującego 1,5 dla lokali użytkowych. Współczynnik korygujący w wysokości 1,5 uwzględnia większą intensywność korzystania z lokali użytkowych oraz ich większą kubaturę.

## **3. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń**

1. Koszty centralnego ogrzewania lokali rozlicza się jako różnicę całkowitych kosztów ciepła dostarczonego do budynku i kosztów podgrzania wody

w okresie rozliczeniowym wg stawek obowiązujących w tym okresie.  
Koszty ogrzewania dzieli się na stałe i zmienne w proporcji 60 % : 40 %.

2. Koszty stałe ogrzewania lokali obejmują:
  - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
  - 2) koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku (klatki schodowe, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie itp.),
  - 3) koszty ogrzewania mieszkań, powstałe w wyniku zastosowania współczynników o rażąco niskim, lub rażąco wysokim zużyciu ciepła w lokalach (3.7.),
  - 4) koszty ciepła przenikającego między lokalami na skutek różnicy temperatur w lokalach.
  
3. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do pow. użytkowej każdej z tych grup lokali z uwzględnieniem współczynnika korygującego dla lokali użytkowych.  
Współczynnik korygujący w wysokości 1,5 uwzględnia większą intensywność korzystania z lokali użytkowych oraz ich większą kubaturę.
  
4. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń wyposażonych w ciepłomierze, koszty zmienne rozlicza się proporcjonalnie do wskazań tych przyrządów z uwzględnieniem pkt. 3.6., pkt. 3.7., pkt. 3.9.
  
5. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w urządzenia podzielnikowe podziału kosztów zmiennych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych z zastrzeżeniem pkt. 3.6., 3.7., 3.8. i 3.9.

6. Ustalony na podstawie wskazań ciepłomierzy lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny jest korygowany przy pomocy współczynników uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku, opracowanych przez C.O.B.R. TI „INSTAL” i zatwierdzonych przez Zarząd.
7. Jeśli ustalony na podstawie wskazań ciepłomierzy lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest:
  - 1) 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,
  - 2) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 1,5 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 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.Jeśli skutek zastosowania w/w zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów określonej według pkt. 3.4., lub 3.5., to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku (pkt. 3.3.).
8. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana

systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania (pkt. 1.5.).

9. Jeśli użytkownik danego lokalu nie wyraził zgody na zainstalowanie ciepłomierza, lub urządzeń podzielnikowych bądź uniemożliwił odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się szacunkowo w wysokości najwyższego kosztu ogrzewania lokalu opomiarowanego, w tym samym budynku, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

#### **4. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej**

- 4.1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej zalicza się:
  - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę ciepła,
  - 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.
- 4.2. Koszty stałe podgrzania wody są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali (opłata stała), a koszty zmienne rozliczane są według wskazań wodomierzy ciepłej wody, w poszczególnych lokalach.
- 4.3. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wylicza się w tej samej wysokości dla wszystkich zasobów Spółdzielni, w oparciu o faktycznie poniesione koszty zmienne za ciepło potrzebne do podgrzania wody.

- 4.4. Opłata zmienna za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej, ustalana jest przez podzielenie kosztów zmiennych za ciepło dostarczone na podgrzanie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni, przez ilość zużytej ciepłej wody.
- 4.5. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwi zainstalowanie wodomierzy obciążenie kosztami podgrzania wody nastąpi do wysokości kosztów zużycia ciepłej wody w budynku, pomniejszonych o sumę kosztów wg wskazań wodomierzy indywidualnych, w przeliczeniu na liczbę osób w lokalach bez wodomierzy.
- 4.6. W przypadku braku możliwości odczytu zużycia ciepłej wody po zakończeniu półrocza, obciążenie kosztami nastąpi do wysokości wniesionej zaliczki. Dwa razy w roku będzie dokonywany odczyt sprawdzający, przy udziale pracownika Spółdzielni.

## **5. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody**

- 5.1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali i podgrzanie ciepłej wody użytkowej, są ustalane zaliczkowo za dany okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem:
  - aktualnych cen ciepła,
  - kosztów podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni,
  - kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zasobach Spółdzielni.Opłata zaliczkowa za okres rozliczeniowy jest płacona w ratach miesięcznych.
- 5.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące zmianę kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za c.o. i c.c.w.  
Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- 5.3. Wymiar opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie ustalany jest jako iloczyn powierzchni lokalu i kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> lokali, w zasobach Spółdzielni.
- 5.4. Wymiar opłat zaliczkowych za podgrzanie wody stanowi suma opłaty stałej i iloczynu:
- liczby m<sup>3</sup> ciepłej wody zużytej w lokalu w roku poprzednim, razy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> w przypadku lokali opomiarowanych,
  - liczby osób zamieszkałych w lokalu razy opłata ryczałtowa za 1 osobę, w przypadku lokali nie opomiarowanych.
- 5.5. Terminy oraz miejsce wnoszenia opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody są analogiczne jak dla opłat eksploatacyjnych za używanie lokali.

## **6. Bonifikaty w opłatach za ciepło**

- 6.1. Użytkownikom przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
- 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach.
  - 2) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st. C.
- 6.2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 6.1.
- 1) W przypadku określonym w ust. 6.1. pkt. 1, za każdą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
- 2) W przypadku określonym w ust. 6.1. pkt. 2, za każdą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40 st. C,
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od 40 st. C.
- 6.3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

## **7. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej**

- 7.1. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w ust. 1.5. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 7.2. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz

podgrzewanie wody, Spółdzielnia zalicza nadpłatę na poczet opłat czynszowych, lub na pisemny wniosek użytkownika przelewa nadpłatę na jego konto.

W stosunku do lokatorów zalegających z zapłatą czynszu rozliczenie będzie dokonane przez pomniejszenie zaległości czynszowych.

- 7.3. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.

## **8. Postanowienia końcowe**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6 /2019 z dnia 26 lutego 2019 r. i obowiązuje z dniem podjęcia z mocą obowiązującą dla lokali określonych w:

- 1) pkt 1.4. (rozliczenie ryczałtowe) od 1 stycznia 2019 r.
- 2) pkt 1.3. (rozliczenia zindywidualizowane) od 1 października 2019 r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Barbara Posel-Czajka**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Euzebiusz Nowak**