

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów energii ciepłej**  
**w Tarnobrzесkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu**

**Regulamin zawiera:**

- I. Zasady ogólne**
- II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów**
- III. Zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów c.o.**
- IV. Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej do celów c.c.w.**
- V. Bonifikaty z tytułu przerw w dostawie energii ciepłej do celów c.o. i c.c.w.**

## **ROZDZIAŁ I**

### **Zasady ogólne**

1. Cel wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o.
  - 1.1. Zmniejszenie opłat przez Spółdzielnię dla dostawcy z tytułu racjonalnego gospodarowania energią ciepłą przez użytkowników mieszkań.
  - 1.2. Umożliwienie członkom Spółdzielni wpływu na temperatury w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania i uzyskania pełnego komfortu cieplnego.
2. Podstawa prawna.
  - 2.1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1504 z późn.zm.).
  - 2.2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn.zm.).
  - 2.3. Statut Tarnobrzесkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
  - 2.4. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
    - 1) opłacie stałej – jest to opłata uiszczana jako osobny składnik czynszu płatny przez 12 m-cy, którego wysokość wynika z taryfy dostawcy, której składnikami są:
      - opłata za moc zamówioną za MW/zł/m-c
      - opłata za przesył uzależniona od mocy zamówionej za MW/zł/m-c
      - opłata za nośnik (uzupełnienie wody uzdatnionej w instalacji c.o. zł/m<sup>3</sup>)
      - opłata abonamentowa za odczyt urządzeń pomiarowych
      - koszty wynikające z utrzymania infrastruktury ciepłowniczej ponoszone przez Spółdzielnię

- 2) Opłacie zmiennej (zaliczka) – jest to składnik opłat czynszowych liczony na 1 m<sup>2</sup> pow. mieszkania płatny w formie zaliczki.  
Zaliczkę ustala się na dany rok z kosztów roku poprzedniego uiszczonych dostawcy za ilość dostarczonej energii cieplnej w GJ wynikającej ze wskazań ciepłomierzy.
- 3) Kosztach stałych – są to koszty związane z ogrzewaniem powierzchni wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie itp.) i stratami ciepła w budynkach. Są to koszty niezależne od indywidualnych użytkowników, które dzielone są wg powierzchni lokali.
- 4) Kosztach zmiennych – są to koszty zależne od indywidualnego zużycia związane z faktycznie pobraną energią ciepłą przez mieszkanie wyliczone na podstawie sumarycznych wskazań podzielników elektronicznych zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniu i zależnych także od położenia mieszkania w budynku.
- 5) Okresie rozliczeniowym – jest to rok kalendarzowy od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.

### 3. System rozliczeń.

- 3.1. Regulamin rozliczania c.o. dotyczy indywidualnego rozliczania każdego mieszkania w oparciu o podzielniki kosztów w TSM.
- 3.2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane będzie przez firmę rozliczeniową wybraną w drodze przetargu zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią.

## ROZDZIAŁ II

### Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów

#### 1. Podzielniki kosztów

- 1.1. Zamontowane w mieszkaniach na grzejnikach podzielniki elektroniczne dwuczujnikowe działają na zasadzie liczenia impulsów w zależności od temperatury grzejnika i otoczenia (temperatura w pomieszczeniach mieszkalnych) na podstawie zaprogramowanego układu elektronicznego. Sumaryczna ilość impulsów za okres obrachunkowy służy do ustalenia kosztów zużycia ciepła dla każdego mieszkania.
- 1.2. Podzielniki kosztów są montowane przez firmę rozliczającą na grzejnikach zgodnie z Polską Normą ustaloną przez Polski Komitet Normalizacyjny – PN EN-834 z dnia 12.03.1999 r.
- 1.3. Podzielnik elektroniczny dwuczujnikowy posiada pamięć umożliwiającą bieżącą kontrolę zużycia a także stwarza możliwość odczytów z roku poprzedniego za 15 miesięcy wstecz.

#### 2. Zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania.

- 2.1. Podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym. Stwierdzenie przez odczytującego

uszkodzenia plomby, lub obudowy podzielnika, próby przemieszczenia w położeniu podzielnika na grzejniku traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będzie sankcjom określonym w dalszej części regulaminu.

### 3. Zasady dokonywania odczytów.

- 3.1. Odczytów podzielników kosztów dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej posiadający upoważnienie TSM do ich dokonania w obecności pełnoletniego mieszkańca lokalu. Osoba dokonująca odczytu winna posiadać widoczny identyfikator.
- 3.2. O terminie dokonywania odczytów lokatorzy zostaną zawiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
- 3.3. Lokator zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w celu dokonania odczytu.
- 3.4. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielnika i jego stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej zostaną odnotowane w karcie odczytu.
- 3.5. Lokator potwierdza własnym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu przez lokatora na karcie odczytu zostaje to odnotowane w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika TSM.
- 3.6. W przypadku braku zgody lokatora na wejście do mieszkania, fakt ten zostaje zgłoszony do TSM. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu przy udziale pracownika TSM.
- 3.7. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów uzupełniających, o których lokatorzy powiadomieni są przez ogłoszenie na klatkach schodowych lub indywidualnie.
- 3.8. W przypadku nieobecności mieszkańca (dwa terminy) dodatkowy odczyt może być dokonany na jego wniosek i koszt w ciągu 7 dni od drugiego terminu.
- 3.9. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych mieszkań budynku (lokatorów) a kopię przekazuje lokatorowi.

### 4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów.

- 4.1. Rodzaje uszkodzeń podzielników kosztów:
  - uszkodzenie plomby i mocowania podzielników
  - inne próby manipulacyjne np. uszkodzenie obudowy, przemieszczenie podzielnika.
- 4.2. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez lokatora, jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym TSM a Spółdzielnia firmy rozliczającej. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole.

Po zgłoszeniu tego faktu lokator zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w Rozdz. III pkt 4.3.a.

- 4.3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia w trakcie odczytu lokator zostanie rozliczony wg zasad określonych w Rozdz. III pkt. 4.3.b.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów c.o.**

1. Zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie.
  - 1.1. Podstawą do ustalania opłat za c.o. na rok bieżący są koszty jakie poniosła Spółdzielnia w roku ubiegłym po uwzględnieniu planowanych zmian w taryfie dostawcy.
  - 1.2. Opłatę powyższą dzieli się na :
    - a) opłatę stałą której wysokość na mieszkanie na wniosek Zarządu ustala Rada Nadzorcza TSM i jest ona składnikiem opłaty za mieszkanie.;
    - b) opłatę zmienną ustalaną w formie zaliczki w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania zatwierdzoną na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą TSM.
  - 1.3. Taki sposób ustalania opłat za c.o. dotyczy mieszkań w Tarnobrzegu i w Skopaniu. W Nowej Dębie i w bud. Nr 163,167,169 przy ul. Sienkiewicza w Tarnobrzegu oraz w budynku Kościuszki 40 w Tarnobrzegu. na podstawie kosztów planowanych ustala się jedną opłatę zaliczkową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
  - 2.1. Koszty c.o. zależne od pobranej energii cieplnej (wymienione w pktcie 1.2.b.) będące podstawą do ustalenia opłaty zmiennej, dzieli się na powierzchnię użytkową budynków w Tarnobrzegu i w Skopaniu i odnosi się do powierzchni użytkowych poszczególnych budynków co daje średni koszt 1 m<sup>2</sup> pow. użytk. wszystkich budynków.
  - 2.2. Tak ustalone koszty dla każdego budynku są dzielone na koszty stałe – rozliczane na powierzchnię budynku i zmienne – rozliczane na podstawie wskazań podzielników ciepła. Podział tych kosztów na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza w terminie do końca I kwartału okresu rozliczeniowego.
  - 2.3. Koszty energii cieplnej przypadające na budynki Sienkiewicza 163,167 i 169 w Tarnobrzegu-Mokrzyszowie i w budynku Kościuszki 40 w Tarnobrzegu wynikają z faktycznych kosztów kotłowni i są rozliczane na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań.
  - 2.4. W Nowej Dębie koszty na poszczególnych budynkach wynikają z kosztów sumarycznych c.o. dwóch kotłowni i rozliczane są na każdy budynek proporcjonalnie do ilości zużytych GJ.

### 3. Rozliczenie kosztów c.o. z lokatorem

- 3.1. Rozliczeniu przez firmę rozliczeniową podlega tylko opłata zmienna (zaliczka) wnoszona przez lokatora i koszty, o których mowa w pktcie 2.1. – odpowiednio do powierzchni mieszkania i wskazań podzielników w mieszkaniu.
- 3.2. W Nowej Dębie rozliczeniu przez firmę rozliczeniową podlega zaliczka wnoszona przez lokatora (jak w pktcie 1.3.) i koszty, o których mowa w pktcie 2.4. – odpowiednio do powierzchni mieszkania i wskazań podzielników w mieszkaniu.
- 3.3. Dla każdego mieszkania wartość odczytu a tym samym i koszt centralnego ogrzewania przypadający do rozliczenia wg podzielników, zostaje przeliczony przez współczynnik uwzględniający typ i wielkość grzejnika, położenie mieszkania (stały dla każdego mieszkania i uwidoczniiony w indywidualnych rozliczeniach).
- 3.4. Kosztem całkowitym mieszkania, rozliczanym przez firmę, jest suma kosztów stałych rozliczanych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, kosztów zmiennych rozliczonych wg podzielników oraz kosztów rozliczenia.
- 3.5. Dla budynków przy ul. Sienkiewicza 163, 167 i 169 oraz Kościuszki 40 w Tarnobrzegu rozliczenia zaliczki wnoszonej przez lokatora (jak w pktcie 1.3.) i kosztów, o których mowa w pktcie 2.3. dokonuje Spółdzielnia - odpowiednio do powierzchni mieszkania.
- 3.6. Lokator otrzymuje indywidualne rozliczenie centralnego ogrzewania uwzględniające ewentualne zobowiązania wobec Spółdzielni w terminie do 31 maja za poprzedni rok rozliczeniowy.
- 3.7. Ustala się 2-tygodniowy termin składania reklamacji dot. rozliczenia c.o. licząc od daty otrzymania rozliczenia przez lokatora. Termin rozpatrzenia reklamacji przez Zarząd Spółdzielni wynosi 1 miesiąc.

### 4. Rozliczenie kosztów ogrzewania z lokatorem w przypadku mieszkań nieopomiarowanych.

- 4.1. Za mieszkanie nieopomiarowane uważa się mieszkanie:
  - w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów
  - w którym odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
  - w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody lokatora na odczyt lub jego nieobecność w wyznaczonych terminach odczytu.
- 4.2. Mieszkania nieopomiarowane rozliczane będą wg wyliczonego średniego kosztu energii cieplnej (kosztów zmiennych) w okresie rozliczeniowym odniesionego do 1 m<sup>2</sup> pow. użytł. mieszkań w danym budynku powiększonego o 50 %. Jest to ostateczny koszt mieszkania nieopomiarowanego.
- 4.3. W przypadku zgłoszenia przez lokatora uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenie będzie następujące:
  - a/ zużycie ciepła przez grzejnik będzie przyjęte jako wskaźnik podzielnika w mieszkaniu analogicznym opomiarowanym w danym budynku

- b/ przy drugim i następnym uszkodzeniu lub stwierdzeniu uszkodzenia przy odczycie rozliczenie będzie liczone jak wyżej z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,50.
5. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania rozliczenie energii cieplnej do celów c.o. przechodzi na następcę.  
Dopuszcza się rozliczenie centralnego ogrzewania w całości z poprzednikiem lub po połowie z poprzednikiem i następcą na podstawie zapisu w akcie notarialnym lub na podstawie złożonego wspólnie oświadczenia w Dziale Czynszów w TSM.
- 5.1. W przypadku odzysku mieszkania przez Spółdzielnię w ciągu okresu rozliczeniowego lokator będzie rozliczany za centralne ogrzewanie proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania w danym mieszkaniu.
- 5.2. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na podstawie art. 13, 14 i 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. rozliczenie centralnego ogrzewania przechodzi na następcę.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **1. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej do celów c.c.w.**

- 1.1. Podstawą do ustalenia opłaty za podgrzanie wody na dany rok jest koszt ciepłej wody z roku ubiegłego i planowane na dany rok zmiany w taryfie dostawcy.
- 1.2. Opłata za ciepłą wodę składa się z dwóch składników:
- a) opłaty stałej wynikającej z kosztów stałych dostawcy ciepłej wody i planowanych zmian w taryfie na dany rok, przeliczonych na ilość mieszkań objętych dostawą c.c.w. - wykazywanej jako odrębny składnik opłaty za mieszkanie.  
Celem wprowadzenia tej opłaty jest konieczność zapłacenia dostawcy jego kosztów stałych związanych z gotowością dostawy energii cieplnej do celów c.c.w.- niezależnych od ilości zużytej c.c.w. przez mieszkańców,
  - b) opłaty zmiennej, będącej jednocześnie ceną podgrzania wody, wynikającej z kosztów, o których mowa w pktcie 1.1. pomniejszonych o koszty wymienione w pktcie 1.2.a) – przeliczonej na 1 m<sup>3</sup> wody ze wskazań wodomierzy indywidualnych.
  - c) opłaty stałe i zmienne ustalane są odrębnie dla Tarnobrzega i Skopania.
  - d) dla Nowej Dęby ustala się jednoczłonową opłatę (cenę) za podgrzanie wody w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody, wg wskazań wodomierzy indywidualnych.
  - e) dla budynku Kościuszki 40 w Tarnobrzegu ustala się jednoczłonową opłatę (cenę) za podgrzanie wody w przeliczeniu na 1 osobę.

- 1.3. Cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody i opłatę stałą na dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni .
- 1.4. Wynik powstały z rozliczenia kosztów ciepłej wody z wniesionymi przez lokatorów w danym roku kalendarzowym opłatami przenosi się na rok następny i zostanie w kalkulowany w opłatę za c.c.w.
- 1.5. W przypadku braku wodomierzy w mieszkaniu opłatę za ciepłą wodę wylicza się przyjmując zużycie c.c.w. ryczałtowo wg Uchwały podjętej przez Zarząd Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Bonifikaty z tytułu przerw w dostawie energii cieplnej do celów c.o. i c.c.w.**

1. Dostawca energii cieplnej do zasobów Spółdzielni udzieli bonifikaty zgodnie z zawartą umową.
  - 1.1. Bonifikata udzielana lokatorom uzależniona będzie od liczby dni przerw w dostawie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do wysokości otrzymanej bonifikaty od dostawcy energii.
  - 1.2. Bonifikata udzielana lokatorom zależeć będzie od liczby dni przerw w dostawie c.c.w. w postaci proporcjonalnego zwrotu opłaty stałej. Bonifikata może być udzielona gdy przerwa w dostawie c.c.w. jest dłuższa jednorazowo niż 3 dni.

### **ZAŁĄCZNIKI:**

1. Przykładowe rozliczenie centralnego ogrzewania – szt. 2.
2. Przykładowe rozliczenie opłat za centralną ciepłą wodę.
3. Specyfikacja kosztów c.o. w Nowej Dębie.
4. Wykaz współczynników korygujących z tytułu nierównomiernych warunków cieplnych lokali.

**Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr XIV/80a/2004  
Rady Nadzorczej Tarnobrzeskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej z dnia 14.10.2004 r.**