



# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA W KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

**Tekst jednolity Regulaminu przyjętego Uchwałą Nr 16/2012 Rady Nadzorczej KSM z 24.01.2012 r. – uwzględniający zmiany wprowadzone: Anekssem Nr 1/2013 do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 43/2013 z 18.06.2013 r. oraz Anekssem Nr 2/2017 do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 48/2017 z 23.05.2017 r.**

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielorodzinnych KSM opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625, z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz.836 z późn. zm.);
- Umowy zawarte z dostawcami energii cieplnej;
- Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- Normy: PN-EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną, PN-EN 834:1999/Ap1:2004 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
- Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni na potrzeby c.o. podejmuje Zarząd.

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.

### § 3

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

### § 4

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Użytkownik lokalu	● Członek Spółdzielni lub inna osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
Powierzchnia ogrzewana	● powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń;
Jednostka rozliczeniowa	● wszystkie lokale użytkowników ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielorodzinnego, dla których koszty ciepła określane są wg wskazań jednego, wspólnego ciepłomierza;
<b>Koszty indywidualne</b>	● <b>dotyczą tej części ciepła dostarczonej do budynku, która została wyemitowana przez grzejniki wyposażone w nagrzewnikowe podzielniki w lokalach. Ustala się, że odpowiadać temu będzie 65% kosztów zmiennych według faktur zakupu ciepła.</b>
<b>Koszty wspólne</b>	są to koszty niezależne wprost od użytkownika lokalu na które składają się: <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>koszty stałe zależne od mocy zamówionej (zakontraktowanej) u dostawcy według faktur comiesięcznych zakupu ciepła w pozycji „opłata stała”.</b></li><li>● <b>35% kosztów zmiennych zakupu ciepła według faktur w pozycji „opłata zmienna”. Jest to ta część kosztów ciepła dostarczonego do budynku i poszczególnych lokali, która jednak została wyemitowana poza grzejnikami wyposażonymi w podzielniki kosztów. Użytkownik nie</b></li></ul>

**miał bezpośredniego wpływu na tę emisję ciepła, czyli poziomy i pionowy c.o., pionowy grzewczy, grzejniki nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych, klatkach schodowych, inne.**

● **straty ciepła na przesyle od układu pomiarowo – rozliczeniowego do ciepłomierza danej jednostki rozliczeniowej, jeżeli z tytułu miejsca montażu w/w układu jest to technicznie uzasadnione**

● **korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej.**

Osoba stale zamieszkała

● za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osoby, o których mowa w rozdziale II pkt. 18-20 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

SIRKO

● System Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ogrzewania;

p. k. o.

● elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z nadajnikami impulsów radiowych.

## **PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

### **§ 5**

Koszty ogrzewania budynku obsługiwanego przez więcej niż jeden ciepłomierz rozliczane są proporcjonalnie do wskazań tych urządzeń i do powierzchni użytkowej poszczególnych jednostek rozliczeniowych.

### **§ 6**

Koszty ogrzewania budynku rozliczane są z użytkownikami lokali według przyjętego systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania (SIRKO), bazującego na wskazaniach p.k.o., a w przypadku instalacji poziomych, na wskazaniach ciepłomierzy lokalowych i obliczeniach powierzchni lokali.

Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody oraz do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

### **§ 7**

Użytkownik lokalu, zgodnie z art. 45a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany ciepłomierzy lokalowych, p.k.o. i wodomierzy oraz dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego, o ile taki okaże się ze względów technicznych konieczny.

### **§ 8**

Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzone są w SIRKO, jeżeli budynek został wyposażony w:

- ciepłomierz na przyłączy c.o. do budynku,
- p.k.o. z nadajnikami impulsów radiowych, lub ciepłomierze lokalowe (w przypadku instalacji poziomych),
- wodomierze c.w.u. z nakładkami radiowymi.
- w przypadku braku urządzeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lub braku wodomierzy, o których mowa w pkt 3, rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzi się zgodnie z zasadami, o których mowa odpowiednio w § 20 i § 22.
- w przypadku, gdy urządzenia, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, ulegną awarii bez winy użytkownika lokalu, uniemożliwiającej odczyt wskazań, stosuje się rozliczenie zastępcze:
- w przypadku pojedynczego grzejnika – udział procentowy wskazania tego p.k.o. w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesiony do okresu bieżącego,
- w przypadku większej ilości grzejników lub ciepłomierza lokalowego – średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- w przypadku wodomierza c.w.u. – średnie zużycie ciepłej wody zarejestrowane w lokalu na tym punkcie pomiarowym z trzech kolejnych, poprzedzających okresów rozliczeniowych.

Jeżeli okres użytkowania lokalu przez użytkownika jest krótszy to i okres, dla którego wylicza się wskazanie średnie, ulega odpowiednio skróceniu. Użytkownicy, dla których jest to pierwszy okres rozliczeniowy, zostaną rozliczeni według średniego zużycia c.w.u. na osobę w jednostce rozliczeniowej.

### **§ 9**

SIRKO stosuje się, gdy łączna powierzchnia lokali z funkcjonującymi p.k.o. bądź ciepłomierzami lokalowymi w jednostce rozliczeniowej wynosi co najmniej 75% całkowitej powierzchni użytkowej lokali tej jednostki.

Przez lokale z niesfunkcjonującymi p.k.o. należy rozumieć:

- lokale niewyposażone w p.k.o.,
- lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż w pozostałych lokalach w danej jednostce rozliczeniowej,
- lokale, w których z przyczyn niezależnych od użytkowników nie zdołano odczytać wskazań więcej niż jednego p.k.o. lub ciepłomierza lokalowego,
- lokale, w których stwierdzono próbę zafalszowania wskazań.

## § 10

- **Przy braku odczytu wskazań jednego p. k. o z nadajnikiem impulsów radiowych z przyczyn leżących po stronie użytkownika Spółdzielnia jest uprawniona dochodzić od użytkownika odszkodowania odpowiadającego kosztom zużycia ciepła przy założeniu maksymalnego wskazania, o którym mowa § 10 w ustępie 2 odczytanego z innego p. k. o. w danej jednostce rozliczeniowej.**
- Wskazanie maksymalne – to najwyższe wskazanie p.k.o. na innym grzejniku w stosunku do jego mocy grzewczej odniesione następnie do mocy grzejnika, dla którego ustala się wskazanie zastępcze.

## I.

# ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CIEPŁA I WNO SZENIA OPŁAT

## § 11

Koszty ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.) i przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), podlegające rozliczeniom indywidualnym z użytkownikami lokali w budynkach obejmują wyłącznie koszty zakupu ciepła lub gazu ziemnego. Zasada ta obowiązuje także w przypadku, gdy ciepło dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych, a Spółdzielnia jest jedynym odbiorcą. Jeżeli ciepło z własnych źródeł dostarczane jest również do odbiorców zewnętrznych, to koszty ciepła wynikają z taryfy własnej. Obejmują wtedy także koszty wytworzenia i przesyłu do układów pomiarowo-rozliczeniowych w budynkach.

Koszty powstałe w związku z funkcjonowaniem własnej infrastruktury ciepłowniczej rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Te koszty to:

- bieżąca obsługa techniczna instalacji c.o. i c.w.u.;
- serwis i naprawy bieżące infrastruktury ciepłowniczej;
- obsługa legalizacyjna, wymiany i naprawy ciepłomierzy głównych będących własnością Spółdzielni;
- comiesięczne odczyty wskazań ciepłomierzy, stanowiących układy pomiarowo-rozliczeniowe z dostawcami ciepła i gazomierzy dla kotłowni własnych;
- spłata p.k.o.

Koszty legalizacji i wymiany ciepłomierzy lokalowych, jako jedyne, odnoszone są do lokalu i rozliczane przy uwzględnieniu wpłat zaliczkowych w całym okresie użytkowania ciepłomierza i kosztów poniesionych z tego tytułu przez Spółdzielnię. Koszty utrzymania infrastruktury ciepłowniczej rozliczane są równocześnie z kosztami zakupu ciepła, o których mowa w ust. 1, ale poza SIRKO.

- Użytkownicy lokali ponoszą również koszty rozliczeń indywidualnych c.o. i c.w.u.

## § 12

Podział kosztów zakupu ciepła między c.o. i c.w.u. dokonywany jest według następujących zasad:

- koszty stałe zakupu ciepła na c.o. i c.w.u. rozdzielane są proporcjonalnie do mocy zamówionej według aktualnej umowy dostawy ciepła;
- koszty zmienne zakupu ciepła rozdzielane są według wskazań ciepłomierzy.

W przypadku węzłów indywidualnych dwufunkcyjnych (c.o. i c.w.u.) wyposażonych w jeden ciepłomierz na przyłączy wysokich parametrów, koszty c.w.u. ustala się biorąc za podstawę średnie zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. w miesiącach letnich, kiedy ogrzewanie było wyłączone.

Koszty ciepła rozliczane są:

- c.o. – odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej,
- c.w.u. – na jednostki rozliczeniowe c.w.u. czyli grupę lokali obsługiwanych przez wspólny wymiennik ciepła.

W przypadku grupowych stacji wymienników w skład jednostki rozliczeniowej c.w.u. może wchodzić nawet kilka lub kilkanaście budynków:

- Koszty ciepła dla każdego okresu rozliczeniowego rozliczane są odrębnie. Pełny okres rozliczeniowy c.o. i c.w.u. wynosi 12 miesięcy.

## § 13

- Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła, pozostałych kosztów związanych z ciepłem, o których mowa w § 11 ust. 2 oraz kosztów rozliczeń, o których mowa w § 11 ust. 3.

- Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust.1, odpowiada średniomiesięcznym kosztom ciepła w lokalu za ostatni okres rozliczeniowy, o których mowa w § 11 ust. 1 i ust. 2, powiększonym współczynnikiem 1,15 oraz 0,083 kosztów rozliczeń, o których mowa w § 11 ust. 3.
- Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany warunków dostawy ciepła, zapowiadające znaczący wzrost kosztów (np. podwyżka cen ciepła, pogorszenie warunków atmosferycznych), to możliwa jest zmiana wcześniej ustalonego współczynnika. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
- Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
- Dla lokali dopiero włączających się do systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, zaliczki w pierwszym okresie rozliczeniowym ustala się w odniesieniu do średniomiesięcznego kosztu ciepła w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu.
- Dla budynków nowo oddanych i nabytych, zaliczki ustala Zarząd w oparciu o dane techniczne zapisane w dokumentacji projektowej.
- Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

## **II. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA (SIRKO)**

### **§ 14**

**Koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkownikami lokali po uprzednim wstępnym ich podziale na:**

- **koszty wspólne, niezależne od zużycia, na które składają się:**
  - **koszty stałe zakupu ciepła według faktur dostawcy z pozycji „opłata stała” ,**
  - **35% kosztów zmiennych zakupu ciepła z pozycji „opłata zmienna”. Ciepło dostarczone do budynku (jednostki rozliczeniowej) wyemitowane poza grzejnikami: poziomy i pionowy c.o., pomieszczenia wspólne, klatki schodowe, inne;**
  - **straty ciepła na przesyle od układu pomiarowo-rozliczeniowego do ciepłomierza danej jednostki rozliczeniowej, jeżeli z tytułu miejsca montażu układu pomiarowo-rozliczeniowego jest to technicznie uzasadnione.**
  - **korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej**
- **koszty indywidualne, zależne od zużycia, które odpowiadają:**
  - **65% kosztów zmiennych według faktur zakupu ciepła od dostawcy. Dotyczą ciepła wyemitowanego przez grzejniki c.o. wyposażone w nagrzewnikowe podzielniki elektroniczne.**
- W budynkach wyposażonych w poziomą (etażową) instalację grzewczą i ciepłomierze lokalowe, koszty indywidualne odpowiadają wprost wskazaniom tych ciepłomierzy, natomiast różnica między wskazaniem głównego ciepłomierza, a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych określa koszty wspólne.

### **§ 15**

W SIRKO stosuje się współczynniki wyrównawcze dla lokali mieszkalnych, z racji różnego ich usytuowania w bryle budynku, zgodnie z załącznikiem nr 1. Za niekorzystnie położone uważa się lokale:

- pod nieogrzewanymi poddaszami,
- nad nieogrzewanymi piwnicami,
- nad otwartą przestrzenią np. przejazdem,
- narożne i usytuowane przy dylatacji budynku.
- Współczynniki wyrównawcze odnoszone są do kosztów indywidualnych ogrzewania lokalu.
- Dla lokali użytkowych (z wyłączeniem garaży) współczynnik wyrównawczy wynosi 1,0. Dla garaży wbudowanych przyjmuje się współczynnik wyrównawczy 0,20.
- Współczynniki wyrównawcze stosuje się także dla lokali z niesfunkcjonującymi p.k.o.

### **§ 16**

- Odczyty i rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. dokonywane są przez Spółdzielnię lub działającą na jej zlecenie Firmę rozliczeniową. Osoba wydelegowana przez Firmę powinna posiadać identyfikator firmowy ze zdjęciem i pisemne upoważnienie Spółdzielni.
  - Terminy odczytów dla jednostki rozliczeniowej wynikają ze stałego harmonogramu rocznego, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni. Terminy szczegółowe, określające dzień i godziny, ustalane są przez Firmę rozliczeniową.
  - O terminie odczytów p.k.o. i ciepłomierzy lokalowych Spółdzielnia powiadomi Użytkowników lokali z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni, poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeniowych w obrębie wejść do budynków, na łamach miesięcznika „Wspólne Sprawy” oraz na stronie internetowej: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl) .
- Odczyty dokonywane są raz w roku, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia.

Każdy p.k.o. i ciepłomierz posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego z uwzględnionymi danymi do rozliczenia indywidualnego lokalu.

- Odczyty roczne ciepłomierzy lokalowych usytuowanych wewnątrz lokalu, do czasu wyposażenia ich w moduły radiowe, odbywają się w tych samych lub zbliżonych terminach ( podstawowym i dodatkowym):
  - dla terminu podstawowego – ogłoszenie na klatce schodowej z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni;
  - dla odczytu dodatkowego – zawiadomienie imienne pozostawione w skrzynce pocztowej.
- Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym przez Firmę terminie.
- Użytkownik ma możliwość uzgodnienia z Firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu według cennika usług Firmy rozliczeniowej.
- Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu radiowego podanego w zawiadomieniu.
- Lokale nieudostępnione w terminach, o których mowa w ust. 5 i ust. 6 rozliczane będą zgodnie z § 20 ust. 1.

## § 17

- Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego danej jednostki rozliczeniowej.
- Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to zaliczana jest ona na poczet wymagalnych i przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
- W razie niedopłaty użytkownik obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Jeżeli jednak kwota niedopłaty przekracza wysokość tej opłaty, użytkownik może wносить dopłaty w ratach miesięcznych, w wysokości nie mniejszej niż kwota opłaty miesięcznej za lokal.

## § 18

- Użytkownik może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Reklamacje kierować należy do Firmy rozliczeniowej.
- Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
- Spółdzielnia sprawuje nadzór nad funkcjonowaniem indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła w zasobach lokalowych.

## § 19

- W przypadku zmiany użytkownika lokalu bez pośrednictwa Spółdzielni, zobowiązanie wynikające z rocznego rozliczenia kosztów ciepła obciąża użytkownika zajmującego lokal w chwili przedłożenia tego rozliczenia zgodnie z § 17 ust. 1.
- W przypadku zmiany użytkownika lokalu, ale przeprowadzanej za pośrednictwem Spółdzielni, w protokole zdawczo-odbiorczym zapisywany jest odczyt p.k.o. na dzień przejęcia celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Rozliczenie z nowym użytkownikiem będzie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z § 17 ust. 1 natomiast rozliczenie międzyokresowe z użytkownikiem ustępującym zostanie wykonane w oparciu o wyliczenia szacunkowe Spółdzielni. Jeżeli odczyty przeprowadzkowe nie wskazują na znaczącą zmianę w zużyciu ciepła na potrzeby ogrzewania, przyjmuje się jako zasadę, że koszty równają się ustalonym zaliczkom.

## § 20

- **Użytkownik lokalu, który nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub podzielników nagrzewnikowych mimo wezwania albo dokona ingerencji w te przyrządy lub urządzenia w celu zafałszowania ich pomiaru lub wskazań w celu osiągnięcia korzyści kosztem pozostałych użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej, zostanie rozliczony w następujący sposób:**
  - koszty wspólne ustalone będą według zasad tych samych jak w pozostałych lokalach,
  - koszty indywidualne zostaną określone jako odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników w jednostce rozliczeniowej wyliczone jako iloczyn najwyższego stwierdzonego dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w zależności od tego do jakiej grupy należy lokal będący przedmiotem obliczeń) w tej jednostce rozliczeniowej wskazania ilości impulsów na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej obliczanego lokalu.
- W lokalu, w którym terminowy odczyt p.k.o., także bezpośredni, nie był możliwy ze względu na awarię lub inne okoliczności niezależne od użytkownika, rozliczenie zostanie wykonane w trybie § 8 ust. 3.
- **W budynku (jednostce rozliczeniowej), w którym łazienki, kuchnie, przedpokoje lub inne pomieszczenia, w których funkcjonują na przemian piony grzewcze lub grzejniki rurowe bez zaworów termostatycznych i podzielników, a równocześnie w pozostałych lokalach w tych miejscach znajdują się grzejniki wyposażone w p.k.o., wprowadza się dla lokali z pionami grzewczymi lub grzejnikami rurowymi, do czasu ich zastąpienia opomiarowanymi grzejnikami, zryczałtowane wskazanie zastępcze w wysokości 345 imp.**
- Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w jednostce rozliczeniowej w SIRKO jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia lokali z funkcjonującymi p.k.o. wynosi co najmniej 75% całkowitej powierzchni użytkowej lokali w tej jednostce.

- Użytkownicy lokali w jednostce rozliczeniowej, w której nie został spełniony warunek, o którym mowa w ust. 4, ponoszą opłaty za ogrzewanie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej swoich lokali, przy czym użytkownicy lokali wyposażonych w funkcjonujące p.k.o. uczestniczą w podziale kosztów ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni pomniejszonej współczynnikiem 0,90.

### **III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)**

#### **§ 21**

**Koszty zakupu ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, o których mowa w § 11 ustęp 1, po odliczeniu kosztów c.w.u. lokali użytkowych, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są następująco:**

- **Koszty wspólne podgrzania wody wodociągowej, na które składają się:**
  - **koszty stałe wynikające z faktur dostawcy ciepła dla przygotowania c.w.u.**
  - **koszty strat ciepła na cyrkulacji c.w.u. wg założenia, że:**
    - przy grupowej stacji wymienników straty cyrkulacji odpowiadają 50% kosztów zmiennych,**
    - przy indywidualnej stacji wymienników ciepła w budynku straty cyrkulacji są o połowę niższe i wynoszą 25% kosztów zmiennych. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób stale zamieszkujących w lokalu.**
- **Koszty indywidualne podgrzania wody wodociągowej, jako zależne wprost od zużycia c.c.w. wynikającego ze wskazań wodomierzy c.w.u. w całym 12-miesięcznym (2 x 6 miesięcy) okresie rozliczeniowym ciepła, rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody, a w przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze lub przy braku odczytu wielkości zużycia wyliczonej według zapisów § 22.**
- Użytkownik posiadający w obrębie lokalu przyłączy ciepłej wody, zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu kosztów wspólnych za przygotowanie c.w.u. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. nie uwzględnia kosztów wody wodociągowej.
- **W przypadku lokali użytkowych, w tym garaży, rezygnuje się z obliczania udziału w kosztach wspólnych liczonych od osoby, a zamiast tego stosuje się tzw. globalną cenę wyliczoną z łącznych kosztów podgrzania i wielkości całkowitego zużycia c.w.u. w jednostce rozliczeniowej (budynku).**

#### **§ 22**

- W przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze c.w.u. z nakładkami radiowymi, użytkujących wodomierze bez ważnej cechy legalizacyjnej, z naruszoną plombą lub bez niej, koszty indywidualne przygotowania c.w.u. zostaną obliczone z uwzględnieniem ryczałtu miesięcznego jej zużycia w wysokości 6,0 m<sup>3</sup> wody/mies.:
  - na każdą osobę stale zamieszkałą – w lokalu mieszkalnym,
  - na każdy punkt czerpalny c.w.u. – w lokalu użytkowym.
- W przypadku lokali posiadających wodomierze c.w.u. z nakładką radiową, których wskazania nie zostały odczytane drogą radiową ani też w inny sposób, koszty indywidualne przygotowania c.w.u. zostaną rozliczone następująco:
  - w pierwszym okresie rozliczeniowym – według zużycia okresu poprzedzającego;
  - w kolejnych okresach rozliczeniowych, o ile nadal nie dojdzie do odczytu, według § 22 ust. 1.
  - W przypadku zgłoszonej przez użytkownika, ale niezawinionej przez niego awarii wodomierza, zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. będące podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na przygotowanie c.w.u., zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego odczytu do momentu wymiany wodomierza, jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego (śr. zużycie dobowe x ilość dni).
- **W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza c.w.u., a odczytami nakładki radiowej (tzw. błąd nakładki radiowej) decyduje odczyt bezpośredni, (wzrokowy) wodomierza. W przypadku, gdy stwierdzenie wyżej opisanej różnicy nastąpiło po upływie więcej niż jednego okresu rozliczeniowego kosztów ciepła, dla określenia wielkości zużycia będącego podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na przygotowanie c.w.u. w danym okresie rozliczeniowym, zostanie przyjęte zużycie wody obejmujące jedynie jeden (ostatni) okres rozliczeniowy kosztów ciepła podgrzania wody. Podstawą do wyliczenia tego zużycia będzie wcześniejsze obliczenie zużycia średniomiesięcznego za cały okres od dnia zabudowania wodomierza do dnia odczytu bezpośredniego**

**i pomnożenie tej wartości przez 12 miesięcy rozliczanego okresu. Odczytany stan wodomierza zapisany zostanie jako tzw. „stan zerowy” (początkowy) dla następnych pomiarów zużycia wody.**

### § 23

- Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c. o. lub c.w.u., uszkodzeniu podzielnika kosztów albo wodomierza.
- Uszkodzenia, o których mowa w ust.1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usunie nieodpłatnie.
- W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje komisję.

## **IV. KARY REGULAMINOWE**

### § 24

- Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, zostanie obciążony następującymi karami regulaminowymi:
  - samowolne zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł;
  - samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w p.k.o. innym grzejnikiem – 1000 zł;
  - samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.:
    - w okresie od 1.VI do 31.VIII – 200 zł.
    - w okresie od 1.IX do 31.V. – 500 zł;
  - samowolny demontaż p.k.o. uszkodzenie pokrywy (plomby), zmiana miejsca usytuowania – 300 zł/szt;
  - samowolna likwidacja grzejnika c.o. – 500 zł,
  - dodatkowo rozliczenia kosztów ogrzewania w lokalu będą prowadzone według § 10 do czasu przywrócenia grzejnika lub zabudowy innego zaakceptowanego przez Spółdzielnię.
  - uszkodzenie wodomierza c.w.u., nakładki radiowej lub podejmowanie innych działań zmierzających do zaniżenia wskazania – 500 zł/szt.
- Każde stwierdzenie samowolnej, czyli wykonanej bez wiedzy i zgody Spółdzielni, przeróbki instalacji c.o., której ze względów technicznych musiało towarzyszyć spuszczenie wody z instalacji c.o., upoważnia Spółdzielnię do obciążenia użytkownika lokalu opłatą za samowolne spuszczenie wody, o której mowa w § 24 ust. 1, pkt 3.
- Jeżeli kara pieniężna nie pokryje szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
- Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów naprawienia szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w ust. 1, powiększają fundusz remontowy część „A”.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 25

Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali tego budynku (nieruchomości) w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów c.o. lub przygotowania c.w.u.

### § 26

Koszty c.o. i przygotowania c.w.u., poniesione w każdym roku kalendarzowym, podlegają ocenie Rady Nadzorczej.

### § 27

Rozliczenie roczne kosztów ciepła może być wysłane przez Spółdzielnię na podany przez użytkownika adres korespondencyjny, inny niż adres rozliczanego lokalu, także w formie elektronicznej, pod warunkiem złożenia wcześniej pisemnego zlecenia takiej usługi, jak też wyrażenia zgody na dodatkową odpłatność wynikającą z cennika usług KSM.

### § 28

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Rady Nadzorczej.  
Aneks nr 2/2017 obowiązuje od dnia 23.05.2017 r.  
Zmiany wynikające z Aneksu nr 2/2017 zaznaczono drukiem pogrubionym.

**Dotychczasowy załącznik nr 1 przybiera postać:**

**Załącznik do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w KSM”.**

## WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE DLA LOKALI MIESZKALNYCH

Tab. 1.

0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1	1	0,8
0,8	1	1	0,8
0,8	1	1	0,8
0,7	0,9	0,9	0,7

Uwagi dotyczące stosowania współczynników:

- wartości współczynników w najniższym wierszu tablicy odnoszą się do mieszkań położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio nad gruntem (bez podpiwniczenia);
- w przypadku mieszkań położonych nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika powiększa się o 0,10;
- wartości współczynników w najwyższym wierszu tablicy odnoszą się do mieszkań położonych pod stropodachem;
- wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 tablicy dotyczą mieszkań narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata;
- jeżeli w mieszkaniu narożnym, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika można zmniejszyć o 0,1;
- jeżeli w budynku wszystkie mieszkania są narożne, należy stosować współczynniki z kolumn 1 i 4;
- dla mieszkań położonych przy dylatacjach współczynnik obniża się o 0,10;
- dla mieszkań położonych przy dylatacjach docieplonych współczynnik obniża się o 0,05;
- po dociepleniu jedynie ścian szczytowych budynków sprzed 1983 roku współczynnik podwyższa się o 0,10;
- po dociepleniu stropów piwnicznych – współczynnik podwyższa się o 0,10;
- dla mieszkań, w których jeden pokój przylega całkowicie do nieocieplonego uskoku w ścianie szczytowej, współczynnik obniża się o 0,05.

Dopuszcza się zmianę współczynników korygujących dla grupy lokali jednakowo niekorzystnie usytuowanych w przypadku, gdy z analizy porównawczej rozliczeń ciepła i indywidualnej analizy bilansu cieplnego poszczególnych lokali w budynku wynika, że grupa tych lokali ma bardziej niekorzystny bilans cieplny niż ten, jaki był zakładany pierwotnie przy ustalaniu współczynników wyrównawczych. Wniosek o takiej zmianie winien być zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ KSM NR 48/2017 Z 23.05.2017 R.

**w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” stanowiącego załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 16/2012 z dnia 24.01.2012 r. z późniejszymi zmianami.**

Działając na podstawie § 89 pkt 16 Statutu KSM – Rada Nadzorcza postanawia:

- 1) uchwalić zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w formie aneksu nr 2/2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- 2) Wprowadzone aneksem nr 2/2017 zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w KSM” stosuje się od rozliczania kosztów ciepła, począwszy od okresu rozliczeniowego 2017/2018, tj. począwszy od nowego okresu rozliczeniowego następującego po dacie wprowadzenia zmian powyższego Regulaminu aneksem nr 2/1017.
- 3) Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

\* \* \*

Prosimy o zachowanie niniejszego wydruku **Regulamin Rozliczania Kosztów Ciepła w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**.

Tekst Regulaminu dostępny jest również w witrynie internetowej Spółdzielni: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl)