



# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA W KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Uchwała Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Nr 19/2022 z dnia 15.12.2022 r.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

- Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielorodzinnych KSM opracowano w oparciu o:
  - Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
  - Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków
  - 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 rozpoczynaniu 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 ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

### § 4

#### Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Użytkownik lokalu	■ członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca byłego lokalu zakładowego niebędący członkiem Spółdzielni, najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
Powierzchnia ogrzewana	■ powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nieposiadających 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 według wskazań jednego, wspólnego ciepłomierza.
Koszty indywidualne	■ są to koszty rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych Rm. ■ dotyczą tej części ciepła dostarczonej do budynku, która została wyemitowana przez grzejniki wyposażone w nagrzejnikowe podzielniki w lokalach. Ustala się, że odpowiadać temu będzie 65% kosztów zmiennych według faktur zakupu ciepła.
Koszty wspólne	■ są to koszty niezależne wprost od użytkownika lokalu, na które składają się: ■ koszty stałe zależne od mocy zamówionej (zakontraktowanej) u dostawcy według faktur comiesięcznych zakupu ciepła w pozycji „opłata stała”. ■ 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 miał bezpośredniego wpływu na tę emisję ciepła, czyli poziomy i pionowy c.o., pionowy grzewczy, grzejniki nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych, klatkach schodowych, inne. ■ korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej. ■ koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

SIRKO	■ System Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ogrzewania.
p.k.o.	■ urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834. Uwaga: w przypadku indywidualnych rozliczeń kosztów podgrzania wody wodociągowej funkcję podzielnika pełni wodomierze ciepłej wody, które są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu ustawy Prawo o miarach i podlegają w związku z tym ustawowemu obowiązkowi legalizacji co 5 lat.
Okres rozliczeniowy	■ należy przez to rozumieć 12 kolejnych miesięcy, stałych dla każdego osiedla i danego budynku, za który to okres następuje rozliczenie poniesionych kosztów z tytułu zakupu ciepła tak na cele ogrzewania (c.o.), jak i przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) oraz zaliczek użytkowników lokali wnoszonych z tego tytułu.
Współczynniki wyrównawcze Rm	■ jest to właściwa dla danego lokalu w bryle budynku liczba dziesiętna zawierająca się w przedziale 0,30-1,0, której stosowanie ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, które wynikają z różnego usytuowania lokali w bryle budynku. Współczynnik Rm zawsze dotyczy całego lokalu, a nie poszczególnych jego pomieszczeń i jest niezależny od indywidualnych zachowań jego mieszkańców. Dotyczy kosztów indywidualnych.
Powierzchnia użytkowa	■ powierzchnia użytkowa lokalu, o której mowa w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Jednostka zużycia	■ jednostka zużycia nazywana często: impulsem jest to niemianowana wartość wskazania podzielnika kosztów ogrzewania, właściwa tylko w danej jednostce rozliczeniowej i danym okresie rozliczeniowym.
Zredukowana jednostka zużycia	■ to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik redukcyjny Rm danego lokalu.
Minimalna temperatura w pomieszczeniach	■ w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw termostatów zaworów grzejnikowych, zapewniających temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
Koszty zakupu ciepła: a/ koszty stałe b/ koszty zmienne.	■ suma opłat poniesionych przez Spółdzielnię na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego, wyliczonych na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie ciepła przedsiębiorstwa. Taryfa jest cennikiem opracowanym przez przedsiębiorstwo i zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki (URE). Taryfa jest tak skonstruowana, że zawiera grupę składników kosztów stałych i grupę składników kosztów zmiennych. ■ <b>Koszty stałe</b> są niezależne od zużycia i odpowiadają zamówieniu rocznemu mocy koniecznej do ogrzania każdego budynku odbiorcy ciepła, którym – zgodnie z art. 45A ustawy Prawo energetyczne – jest w tym przypadku Spółdzielnia. Zamówienie mocy wyrażone jest w MW. Faktury z tego tytułu wpływają w każdym kolejnym miesiącu bez względu na porę roku. ■ <b>Koszty zmienne</b> są zależne od zużycia i odpowiadają wskazaniom licznika ciepła wyrażonym w GJ w danej jednostce rozliczeniowej. W tym przypadku opłaty wpływają w miesiącach, w których ma miejsce pobór ciepła.
Maksymalny koszt indywidualny	<b>2,5-krotność</b> średniego kosztu w części kosztów indywidualnych w danej jednostce rozliczeniowej, ale nie więcej niż maksymalny koszt indywidualny wynikający ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m <sup>2</sup> w innym lokalu, o czym jest mowa szczegółowo w § 20 regulaminu.
Minimalny koszt indywidualny	<b>0,40-krotności</b> średniego kosztu w części kosztów indywidualnych w danej jednostce rozliczeniowej.
Objaśnienia przyjętych w Regulaminie skrótów:	c.o. – centralne ogrzewanie c.w.u. – ciepła woda użytkowa

## II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

### § 5

1. Koszty ogrzewania budynku rozliczane są z użytkownikami lokali według przyjętego Systemu Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ogrzewania, bazującego na wskazaniach p.k.o., a w przypadku instalacji poziomych, na wskazaniach ciepłomierzy lokalowych i powierzchni lokali.
2. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody oraz powierzchni użytkowej lokalu.

### § 6

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

## § 7

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do przestrzegania terminów legalizacji poprzez udostępnienie lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w celu zainstalowania, wymiany, kontroli serwisowej, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnienia tych urządzeń osobom do tego upoważnionym.

Spółdzielnia informację o terminie legalizacji umieszcza w rocznym rozliczeniu kosztów ciepła.

## § 8

1. Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzone są w SIRKO, jeżeli budynek został wyposażony w:
  - 1) ciepłomierz na przyłączy c.o. do budynku,
  - 2) p.k.o. z nadajnikami impulsów radiowych lub ciepłomierze lokalowe (w przypadku instalacji poziomych),
  - 3) wodomierze c.w.u. z nakładkami radiowymi.
2. 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 niniejszego Regulaminu.
3. 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:
  - 1) w przypadku pojedynczego grzejnika – udział procentowy wskazania tego p.k.o. w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesiony do okresu bieżącego,
  - 2) w przypadku większej ilości grzejników lub ciepłomierza lokalowego – średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym,
  - 3) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej.

## § 9

1. 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.
2. Przez lokale z niesfunkcjonującymi p.k.o. należy rozumieć:
  - 1) lokale nie wyposażone w p.k.o.,
  - 2) lokale w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż w pozostałych lokalach w danej jednostce rozliczeniowej,
  - 3) lokale, w których z przyczyn niezależnych od użytkowników nie zdołano odczytać wskazań więcej niż jednego p.k.o. lub ciepłomierza lokalowego,
  - 4) lokale w których stwierdzono ingerencję w p.k.o lub ciepłomierze.

## § 10

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

### **III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ WNOŠZENIA OPŁAT**

## § 11

1. 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.
2. Koszty pozostałe związane z funkcjonowaniem własnej infrastruktury ciepłowniczej rozliczane są poza SIRKO, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, o której mowa w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM.  
Są 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 wskaźników ciepłomierzy, stanowiących układy pomiarowo-rozliczeniowe z dostawcami ciepła i gazomierzy dla kotłowni własnych,
- koszty zarządu ogólnego wynikające z pkt. 27a Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM, - spłata p.k.o.

Koszty legalizacji i wymiany ciepłomierzy lokalowych odnoszone są do lokalu i rozliczane po uwzględnieniu wpłat zaliczkowych w całym ustawowym 5-letnim 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.

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

## § 12

1. Podział kosztów zakupu ciepła między c.o. i c.w.u. następuje według następujących zasad:
  - 1) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. rozdzielane są proporcjonalnie do mocy zamówionej według obowiązującej umowy dostawy ciepła,
  - 2) koszty zmienne zakupu ciepła rozdzielane są proporcjonalnie według wskaźników ciepłomierzy.
 W przypadku węzłów indywidualnych 2-funkcyjnych (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.
2. Koszty ciepła rozliczane są:
  - c.o. - odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej c.o.,
  - 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.

## § 13

1. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zakupu i dostawy ciepła, pozostałych kosztów związanych z ciepłem o których mowa w § 11 ust. 2 oraz kosztów rozliczeń o których mowa w § 11 ust. 3.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1 odpowiada średniomiesięcznym kosztom ciepła w lokalu, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2, powiększonym współczynnikiem **1,15** oraz **1/12** kosztów rozliczeń, o których mowa w § 11 ust. 3.
3. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany warunków dostawy ciepła, powodujące znaczący wzrost kosztów, to możliwa jest zmiana wysokości wcześniej ustalonych zaliczek. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
5. W przypadku lokali dopiero przyłączających 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.
6. W przypadku budynków nowo oddanych i nabytych, zaliczki ustala Zarząd w oparciu o dane techniczne zapisane w dokumentacji projektowej.
7. Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

## IV. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA (SIRKO)

## § 14

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkowników lokali po uprzednim wstępnym ich podziale na:
  - 1) **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 w lokalach: poziomy i pionowy c.o., pomieszczenia wspólne, klatki schodowe, inne,
    - korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej;
  - 2) **koszty indywidualne**, zależne od zużycia, które odpowiadają:
    - 65% kosztów zmiennych według faktur zakupu ciepła od dostawcy. Dotyczą bowiem ciepła emitowanego przez grzejniki c.o. wyposażone w nagrzewnikowe podzielniki elektroniczne (p.k.o.).
2. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego, w budynkach wyposażonych w ciepłomierz główny oraz poziomą instalację grzewczą i ciepłomierze lokalowe, rozliczane są między użytkowników lokali po uprzednim wstępnym ich podziale na:
  - 1) koszty wspólne, niezależne od zużycia na które składają się:
    - koszty stałe zakupu ciepła według faktur dostawcy z pozycji „opłata stała”,
    - część kosztów zmiennych zakupu ciepła z pozycji „opłata zmienna” odpowiadająca różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego i sumą wskaźników ciepłomierzy lokalowych.



- 2) koszty indywidualne, zależne od zużycia, które odpowiadają kosztom zmiennym według faktur dostawcy w części odpowiadającej sumie wskazań ciepłomierzy lokalowych.

## § 15

1. Z racji różnego pod względem energetycznym usytuowania lokali w bryle budynku, zgodnie z załącznikiem nr 1 stosuje się współczynniki wyrównawcze  $R_m$ . Za niekorzystnie położone uważa się lokale:
  - pod nieogrzewanymi poddaszami,
  - nad nieogrzewanymi piwnicami,
  - nad otwartą przestrzenią np. przejazdem,
  - narożne i usytuowane przy dylatacji budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze odnoszone są do kosztów indywidualnych ogrzewania lokalu.
3. Dla lokali użytkowych współczynnik wyrównawczy  $R_m$  jest stały i wynosi 1,00.  
Dla garaży wbudowanych przyjmuje się stały współczynnik wyrównawczy  $R_m$  0,20.
4. Współczynniki wyrównawcze  $R_m$  stosuje się także do lokali z niefunkcjonującymi p.k.o.
5. Współczynników  $R_m$  nie stosuje się natomiast w lokalach z poziomymi instalacjami c.o. wyposażonymi w indywidualne liczniki ciepła.

## § 16

1. Odczyty i rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. dokonywane są przez Spółdzielnię lub działającą na jej zlecenie firmę rozliczeniową. Osoby desygnowane przez firmę rozliczeniową w celu wykonania odczytów zobowiązane są do posiadania w widocznym miejscu identyfikatorów ze zdjęciem i pisemnym upoważnieniem Spółdzielni.
2. 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.
3. O terminie odczytów p.k.o. i ciepłomierzy lokalowych, Spółdzielnia powiadomi Użytkowników lokali poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeniowych w obrębie wejść do budynków z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni oraz na stronie internetowej: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl).  
Odczyty p.k.o. dokonywane są raz w roku, zdalnie, 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 danymi uwzględnionymi do rozliczenia indywidualnego lokalu.
4. Odczyty roczne ciepłomierzy lokalowych usytuowanych wewnątrz lokalu odbywają się w tych samych lub zbliżonych terminach.
5. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w ustalonym przez firmę terminie.
6. 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.
7. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu podanego w zawiadomieniu.
8. Lokale nieudostępne w terminach, o których mowa w ust. 4 rozliczane będą zgodnie z § 20 Regulaminu.

## § 17

1. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 2 miesięcy od końca ostatniego okresu rozliczeniowego danej jednostki rozliczeniowej.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to zaliczana jest ona na poczet wymagalnych, a w przypadku ich braku – przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
3. 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, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

## § 18

1. 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.
2. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat w nowej wysokości w obowiązującym terminie do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
3. Spółdzielnia sprawuje nadzór nad funkcjonowaniem rozliczeń kosztów ciepła.

## § 19

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu bez pośrednictwa Spółdzielni, zobowiązanie wynikające z rocznego rozliczenia kosztów ciepła obciąża użytkownika zajmującego lokal w chwili przedłożenia tego rozliczenia, o którym mowa w §17 ust.1. Odmienne umowy zawarte w tym zakresie pomiędzy byłym użytkownikiem i użytkownikiem zajmującym lokal w chwili rozliczenia, w sprawie wierzitelności wynikających z rocznego rozliczenia będą honorowane przez Spółdzielnię jedynie w wypadku uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w związku ze zbyciem lokalu w przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub zmiany najemcy lokalu wynajmowanego przez Spółdzielnię w protokole zdawczo-odbiorczym zapisywany jest odczyt p.k.o lub ciepłomierza na dzień przejścia lokalu, celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Rozliczenie z nowym użytkownikiem będzie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego o którym mowa w §17 ust. 1, natomiast rozliczenie

międzyokresowe z użytkownikiem, który zwolnił lokal lub z jego następcami prawnymi uprawnionymi do rozliczenia wartości rynkowej lokalu zbywanego w przetargu wykonane zostaje w oparciu o wycenienia szacunkowe Spółdzielni. Jeżeli odczyty przy zmianie użytkownika w wypadkach wyżej opisanych nie wskazują na znaczącą zmianę w zużyciu ciepła na potrzeby ogrzewania, przyjmuje się zasadę, że koszty równają się ustalonym zaliczkom.

## § 20

1. Użytkownik lokalu, który nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub p.k.o. mimo wezwania albo dokona ingerencji w te przyrządy lub urządzenia w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań w celu osiągnięcia korzyści kosztem pozostałych użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej, zostanie rozliczony w następujący sposób:
  - 1) koszty wspólne ustalone będą według tych samych zasad jak w pozostałych lokalach,
  - 2) koszty indywidualne zostaną określone jako odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników w jednostce rozliczeniowej wycenione 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 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej obliczanego lokalu przy zachowaniu reguły o której mowa w ustępie 2 poniżej.
2. Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się **poczynając od okresów rozliczeniowych 2023/2024** ustawową regułę maksymalnego i minimalnego kosztu indywidualnego:
  - **maksymalny koszt w części zależnej od zużycia** (koszty indywidualne) w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wycenień, nie wyższy niż 2,5-krotności średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej;
  - **minimalny koszt w części zależnej od zużycia** (koszty indywidualne) w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na podstawie wycenień, odpowiadający 0,40-krotności średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej.
3. W lokalu, w którym terminowy odczyt p.k.o. nie powiódł się ze względu na okoliczności niezależne od użytkownika, rozliczenie zostanie wykonane zgodnie z zapisami § 8 ust.3 Regulaminu.
4. W lokalu, w którym łazienka posiada pion grzewczy lub grzejnik rurowy bez zaworu termostaticznego i podzielnika, wprowadza się do czasu ich zastąpienia opomiarowanymi grzejnikami, zryczałtowane wskazanie zastępcze w wysokości 345 imp. Ta sama reguła dotyczy także ewentualnego ujawnionego przypadku zabudowy pionu c.o. lub jego niezgodnego z przepisami usunięcia bez ustalania odpowiedzialności.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w jednostce rozliczeniowej według SIRKO jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia lokali z funkcjonującymi p.k.o. wynosi co najmniej **75%** całkowitej powierzchni lokali w jednostce rozliczeniowej.
6. Użytkownicy lokali w jednostce rozliczeniowej, w której nie został spełniony warunek o którym mowa w § 20 ust. 5 Regulaminu, 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, ale zredukowanej współczynnikiem 0,90.

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

## § 21

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, o których mowa w § 11 ust.1, po odliczeniu kosztów c.w.u. lokali użytkowych, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są następująco:
  - 1) **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:
      - a) przy grupowej stacji wymienników straty z tytułu cyrkulacji odpowiadają **50%** kosztów zmiennych podgrzania wody,
      - b) przy indywidualnej stacji wymienników ciepła w budynku straty cyrkulacji są o połowę niższe i odpowiadają **25%** kosztów zmiennych.Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
- 2) **koszty indywidualne** podgrzania wody wodociągowej, jako zależne wprost od zużycia c.w.u. wynikającego ze wskazań tych wodomierzy w całym 12 miesięcznym (2 x 6 m-cy) okresie rozliczeniowym ciepła, rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody, a w przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze lub przy braku odczytu wielkość zużycia wycenionej według zapisów § 22 Regulaminu.
2. Użytkownik posiadający w obrębie lokalu przyłącze 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.
3. W przypadku lokali użytkowych w tym garaży rezygnuje się z obliczania udziału w kosztach wspólnych, a zamiast tego stosuje się tzw. cenę globalną wycenioną z łącznych kosztów podgrzania i zużycia c.w.u. w jednostce rozliczeniowej c.w.u.

## § 22

1. 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>/miesiąc:
  - na każdą osobę stale zamieszkałą – w lokalu mieszkalnym, niemniej niż 1 osoba,
  - na każdy punkt czerpalny c.w.u. – w lokalu użytkowym, niemniej niż 1,
  - niezależnie od opłat na pokrycie udziału w kosztach wspólnych ustalonych wg powierzchni użytkowej lokalu.
2. 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 ciepłej wody zostaną rozliczone następująco:

- 1) w pierwszym okresie rozliczeniowym braku odczytu – według zużycia okresu poprzedzającego,
- 2) w kolejnych okresach rozliczeniowych, o ile nadal nie dojdzie do odczytu, według § 22 ust.1 Regulaminu.
3. W przypadku zgłoszonej przez użytkownika, ale niezawinionej przez niego awarii wodomierza zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. użytkowej, będące podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na przygotowanie c.w.u. użytkowej, zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego odczytu do momentu wymiany wodomierza jako średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym (średnie zużycie dzienne x ilość dni).
4. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wskazaniem 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. Podstawą do wyliczenia tego zużycia będzie wcześniejsze obliczenie średniomiesięcznego zużycia 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

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c. o. i c.w.u., uszkodzeniu podzielnika kosztów lub wodomierza, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust.1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usunie nieodpłatnie.
3. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje komisję, której ustalenia stanowić będą podstawę obciążenia użytkownika ewentualnymi skutkami uszkodzenia instalacji, zgodnie z § 23 ust.1 Regulaminu.

## VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ UŻYTKOWNIKÓW ZA NARUSZENIE REGULAMINU

### § 24

1. Użytkownik lokalu dokonujący samowolnie zmian instalacji centralnego ogrzewania zarówno w obrębie lokalu jak i poza nim poprzez przeróbki, wymianę fragmentów instalacji, stosowanie technologii niedopuszczonych w zasobach KSM (pomimo dopuszczenia ich do stosowania w UE), w danej jednostce rozliczeniowej zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego w wysokości poniesionej przez Spółdzielnię w trybie odszkodowawczym.
2. Wobec stwierdzonych przypadków działań o których mowa w § 24 ust.1 Regulaminu stosowane będą sankcje finansowe za:
  - 1) samowolne zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł,
  - 2) samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w p.k.o. innym grzejnikiem – 1000 zł,
  - 3) samowolną przeróbkę instalacji c.o. utrudniającą lub uniemożliwiającą prawidłową jej eksploatację, np. likwidacja odpowietrznika na pionie – 1000 zł,
  - 4) samowolną likwidację grzejnika c.o. – 300 zł,
  - 5) zrzut wody z instalacji c.o.:
    - w okresie 01.VI - 31.VIII – 200 zł,
    - w okresie 01.IX - 31.V – 500 zł,dotatkowo Spółdzielnia będzie naliczała koszty ogrzewania w takim lokalu wg § 10 Regulaminu do czasu przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego, w tym zainstalowania grzejnika na dawne miejsce lub zabudowy nowego grzejnika zaakceptowanego przez Spółdzielnię.
3. Każde stwierdzenie samowolnej przeróbki instalacji c.o., której ze względów technicznych musiało towarzyszyć spuszczenie wody z instalacji c.o., upoważnia Spółdzielnię do obciążenia użytkownika lokalu opłatą za samowolny zrzut wody, o którym mowa w § 24 ust. 2 pkt. 5 Regulaminu.
4. Jeżeli kwoty sankcji finansowych wskazane w § 24 ust.2 Regulaminu nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
5. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania sankcji finansowych i odszkodowań, po odliczeniu kosztów naprawienia szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w § 24 ust.1 Regulaminu powiększają fundusz remontowy część „A”.
6. Wszelkie ingerencje użytkownika lokalu wpływające na korzystniejsze rozliczenie kosztów wody i ciepła w lokalu będą skutkować wyłączeniem lokalu z SIRKO. Powrót do rozliczeń w systemie SIRKO następować będzie po przywróceniu instalacji do stanu pierwotnego.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25

Skutki finansowe uznanych reklamacji i korekt są uwzględniane w kolejnym okresie rozliczeniowym w danej jednostce rozliczeniowej.

### § 26

1. Spółdzielnia dostarcza wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w ciepło informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła nie rzadziej niż raz w roku.
2. Każdy użytkownik lokalu objętego SIRKO korzysta z możliwości śledzenia we własnym zakresie wskazań podzielników lub liczników ciepła w celu porównawczym ze stanem wskazań tych urządzeń w poprzednich okresach rozliczeniowych.

## § 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 uchwalenia przez Radę Nadzorczą Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i ma on zastosowanie do rozliczeń okresu grzewczego począwszy od okresu 2022/2023.

## § 29

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity Regulaminu przyjęty Uchwałą nr 16/2012 Rady Nadzorczej KSM z dnia 24. 01. 2012 r., uwzględniający zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1/2013 – Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2013 z dnia 18.06.2013 r.
- Aneksem nr 2/2017 – Uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/2017 z dnia 23.05.2017 r.
- Aneksem nr 3/2019 – Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2019 z dnia 26.02.2019 r.

# Załącznik nr 1 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.