

**Tekst jednolity**  
**Regulaminu rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła do budynków**  
**oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie**  
**Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju**

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 39/2006 z dnia 20.06.2006 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1/2006 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 63/2006 z dnia 29.08.2006 r.
- aneksem nr 2/2011 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 91/2011 z dnia 08.11.2011 r.
- aneksem nr 3/2016 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 84/2016 z dnia 03.11.2016 r.

**Podstawa prawna:**

1. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)*
2. *Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami)*
3. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. nr 153, poz. 1504 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)*
4. *Statut Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju*

**1. Postanowienia ogólne**

- 1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
- 1.2. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
- 1.3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do budynków mieszkalnych jest okres roczny liczony od 01.07. do 30.06. następnego roku.
- 1.4. Jednostką fizyczną do rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynku jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku.
- 1.5. Pod pojęciem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich użytkowania, takich jak np. pokoje, kuchnie, łazienki itp.  
Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, i piwnic znajdujących się w danym budynku.

**2. Zasada rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła do lokali mieszkalnych**

- 2.1. Każdy budynek wyposażony jest w przyrząd pomiarowy, umożliwiający ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania.
- 2.2. Koszty stałe i zmienne ogrzewania budynku przypadające na grupę lokali mieszkalnych w tym budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

**3. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych**

- 3.1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych są ustalone zaliczkowo w zł/m<sup>2</sup> na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do danego budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.

- 3.2. Wysokość zaliczek dla lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach na dany okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały i informuje pisemnie Radę Nadzorczą.
- 3.3. Wysokość stosowanych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią istotne zmiany w wysokości kosztów ogrzewania np. podwyżka cen ciepła wynikających z taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki. Decyzję tą podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały i informuje pisemnie Radę Nadzorczą.
- 3.4. Bonifikaty udzielone przez dostawcę z powodu zaniżenia parametrów ciepła i nie dotrzymania standardów jakościowych obsługi odbiorców pomniejszać będą koszty dostawy ciepła na poszczególnych budynkach.

#### **4. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej dla budynków mieszkalnych**

- 4.1. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a faktycznymi kosztami przypadającymi na poszczególne lokale w danym budynku.
- 4.2. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego budynku są wyższe od naliczonych opłat za centralne ogrzewanie to różnicę pokrywają lokatorzy tego budynku proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania o której mowa w ust.1, pkt 1.5. Różnicę tą lokatorzy pokrywają w miesiącu otrzymania rozliczenia wraz z bieżącym czynszem mieszkaniowym.
- 4.3. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego budynku są niższe od naliczonych opłat za centralne ogrzewanie to różnicę Spółdzielnia rozlicza z lokatorami tego budynku proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Różnica zaliczona będzie na poczet bieżących opłat czynszowych w miesiącu otrzymania rozliczenia.
- 4.4. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów dostawy co. na poszczególne lokale mieszkalne powstanie nadwyżka lub niedobór to w przypadku zmiany użytkownika lokalu wskutek np. sprzedaży, zamiany, darowizny, nabycia w drodze spadku itp. zobowiązanie z tytułu dopłaty lub uprawnienie do zwrotu dotyczy użytkownika lokalu, który posiada tytuł prawny do lokalu na dzień rozliczenia.
- 4.5. Zasada opisana w p-cie 4.4 nie dotyczy lokali mieszkalnych, do których prawo użytkownicy nabyli od Spółdzielni np. w drodze przetargu, zawarcia umowy najmu itp. Użytkownicy ci rozliczani będą z kosztów co. za dany okres rozliczeniowy proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania a za pozostały okres rozliczenie dotyczyć będzie poprzedniego użytkownika lub Spółdzielni.

#### **5. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła i ustalanie opłat za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych**

- 5.1. Koszty stałe i zmienne ogrzewania budynku przypadające na grupę lokali użytkowych w tym budynku rozlicza się na poszczególne lokale użytkowe proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu.
- 5.2. *(skreślono)*
- 5.3. Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych oraz lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących, które nie posiadają podzielników kosztów ciepła rozlicza się po rzeczywistych kosztach zakupu ciepła w dacie ich poniesienia przez Spółdzielnię.

- 5.4. Koszty zakupu ciepła do lokali użytkowych znajdujących się w pawilonach wolnostojących, które nie posiadają indywidualnych podzielników ciepła rozlicza się w stosunku do powierzchni ogrzewanej wynajmowanego lokalu.
- 5.5. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla lokali użytkowych mieszczących się w pawilonach wolnostojących wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów ciepła jest okres roczny liczony od 01.06. do 31.05. następnego roku. Zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określa umowa najmu lokalu użytkowego oraz „Ogólne warunki usług” i „Zasady rozliczania kosztów ogrzewania” będące załącznikami do umowy rozliczeniowej z firmą obsługującą system indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
- 5.6. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

## **6. Postanowienia końcowe**

- 6.1. Nie dopuszcza się możliwości odłączenia indywidualnych grzejników c.o. od instalacji centralnego ogrzewania, gdyż powoduje to zmianę obciążeń układu centralnego ogrzewania.
- 6.2. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych na poszczególnych budynkach dokonuje dostawca ciepła na koniec każdego miesiąca w sezonie grzewczym, a pracownicy Spółdzielni dokonują odczytu w celach kontrolnych oraz na koniec każdego sezonu grzewczego.
- 6.3. Najemca lokalu użytkowego może dokonać przeróbek c.o. pod warunkiem uzyskania zgody wynajmującego.  
W przypadku nie uzyskania takiej zgody, najemca ponosić będzie wszelkie konsekwencje z tym związane.
- 6.4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma również zastosowanie do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych za okres rozliczeniowy od 01.07.2005 r. do 30.06.2006 r.

OPRACOWAŁ: