

**Regulamin  
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania  
w Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej R.S.M.  
nr 2/12/2023 z dnia 12.12.2023 r.**

# Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## § 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 (Dz.U. 54/1997 poz. 348 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/ 1999 poz.836 z późniejszymi zmianami)
3. Polska norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
4. Statut RSM
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz.2273)

## I. Postanowienia ogólne

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania na zasobach RSM.

### § 3

Ujęte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca dany lokal.
2. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku, rejestruje ono określone dane fizyczne odnoszące się do funkcjonowania tego grzejnika w okresie rozliczeniowym, które wprowadzone do algorytmu rozliczeń, pozwala na ustalenie udziału kosztu ciepła oddanego przez grzejnik w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
3. **Ciepłomierz** – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła w jednostkach fizycznych [GJ].
4. **Koszty energii cieplnej** – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne.
5. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze.
6. **Spółdzielnia** – Rybnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa jako podmiot gospodarczy
7. **Przedsiębiorstwo Energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi.
8. **Grupa węzłowa** – grupa lokali mieszkalnych i użytkowych przynależnych do jednego węzła cieplnego i jednego licznika ciepła.
9. **Budynek mieszkalny** - budynek przeznaczony na cele mieszkalne, zajęty przez lokale mieszkalne w całości.
10. **Budynek mieszkalno – usługowy** – budynek przeznaczony w części na cele mieszkalne, a w części na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zajęty przez lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.
11. **Budynek usługowy** – budynek przeznaczony na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zajęty przez lokale użytkowe w całości.

### § 4

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak rury przyłączeniowe (piony, gałązki), grzejniki, zawory termostatyczne bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią wspólną własność wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach stanowią własność użytkowników lokali, od chwili podpisania karty montażowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd RSM może zdecydować, że właścicielem podzielników jest Spółdzielnia, np. w lokalach użytkowych.
3. Montaż i wymiana podzielników kosztów ogrzewania jest finansowana przez RSM w ramach eksploatacji i konserwacji bieżącej.
4. W przypadku zagubienia, uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu, wymiany sprawnego podzielnika na wniosek użytkownika, koszty jego wymiany pokrywa użytkownik lokalu.

## § 5

1. Podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są całkowite koszty dostarczonej energii cieplnej do budynku, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, wynikających z odczytów urządzeń pomiarowych w budynku i kosztów stałych.
2. Koszty dostarczonej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za okres od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego. Wyjątkiem od powyższej reguły jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się 1 czerwca 2023 r., który kończy się 30 czerwca 2024 r. oraz okres kolejny, który rozpoczyna się 1 lipca 2024 r. i kończy się 30 maja 2025 r.

## § 6

1. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w ciepłomierze lokalowe dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

## **II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

### § 7

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie odczytów zużycia ciepła z ciepłomierza głównego w budynku oraz odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lokalowych lub na podstawie powierzchni lokali.
2. Koszty ogrzewania dostawcy energii cieplnej składają się z:
  - a. kosztów stałych
  - b. kosztów zmiennych
3. Rozdział kosztów ogrzewania w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 1 do regulaminu. Rozdział kosztów ogrzewania przy rozliczaniu budynków według powierzchni następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 2. Rozdział kosztów ogrzewania w budynkach rozliczanych według wskazań ciepłomierzy lokalowych następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 3 do regulaminu.
4. Dla ustalenia zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i rozliczanych w oparciu o ich wskazanie, przyjmuje się zużycie ciepła z lokalu o największym zużyciu w danej grupie węzłowej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> według poniższego wzoru:

$$\begin{array}{l} \text{Zużycie} \\ \text{szacunkowe} \\ \text{w lokalu} \\ \text{nieopomiarowanym} \\ \text{[j.r.]} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Ilość jednostek} \\ \text{rozliczeniowych w danej grupie} \\ \text{węzłowej przypadająca na 1 m}^2 \text{ lokalu} \\ \text{z największym zużyciem} \\ \text{[j.r./m}^2 \text{]} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Powierzchnia} \\ \text{lokalu} \\ \text{nieopomiarowanego} \\ \text{[m}^2 \text{]} \end{array}$$

5. W budynkach, które na dzień 24.12.2021 nie zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub w ciepłomierze lokalowe, należy stosować podzielniki lub ciepłomierze w przypadku, gdy wykonana analiza technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynku w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze wykaże, że montaż tych urządzeń jest technicznie wykonalny i opłacalny.
6. Użytkownicy lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w ciepłomierze lokalowe nie mają możliwości zmiany sposobu rozliczania na rozliczanie według powierzchni.
7. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż dwukrotność średniego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości dwukrotności średniego kosztu ogrzewania budynku odpowiednio zmniejszając naliczone jednostki zużycia w tym lokalu.
8. W przypadku demontażu grzejników przez użytkowników z poszczególnych pomieszczeń bez zgody Spółdzielni, bądź w przypadku, gdy prawidłowe określenie zużycia ciepła na grzejniku w danym pomieszczeniu jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, pomieszczenia te rozlicza się wg maksymalnego zużycia ciepła pomieszczeń w danym pionie. Jeśli grzejniki zostaną zdemontowane lub pozbawione możliwości określenia zużycia ciepła we wszystkich pomieszczeniach w danym lokalu ustalenie zużycia ciepła następuje według ust. 4.

9. Dla ustalenia zużycia ciepła w budynkach rozliczanych w systemie z wykorzystaniem ciepłomierzy lokalowych, w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe, które w danym okresie uległy awarii, uszkodzeniu, manipulacji bądź nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej lub plombę przyjmuje się zużycie szacunkowe wyliczone na podstawie średniego zużycia ciepła w danej grupie węzłowej według poniższych wzorów:

- a) Wyliczenie jednostkowego zużycia szacunkowego:

$$\text{Jednostkowe zużycie szacunkowe [GJ/m}^2\text{]} = \frac{\text{Zużycie ciepła zarejestrowane przez ciepłomierz budynkowy w okresie niesprawności ciepłomierza lokalowego [GJ]}}{\text{Suma powierzchni wszystkich lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe przynależne do danej grupy węzłowej [m}^2\text{]}}$$

- b) Wyliczenie zużycia szacunkowego w danym lokalu:

$$\text{Zużycie szacunkowe w lokalu [GJ]} = \text{Jednostkowe zużycie szacunkowe [GJ/m}^2\text{]} \times \text{Powierzchnia lokalu z niesprawnym ciepłomierzem lokalowym [m}^2\text{]}$$

10. Naliczanie szacunkowe w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych odbywa się w okresie od ostatniego odczytu ciepłomierza lokalowego przed wystąpieniem niesprawności, do zakończenia miesiąca, w którym niesprawność została usunięta i nastąpił odczyt ciepłomierza budynkowego oraz lokalowego.
11. Brak aktualnej legalizacji, plombę lokalowego licznika ciepła oraz próby manipulacji i fałszowania jego wskazań traktuje się jako niesprawność licznika uniemożliwiająca rozliczenie kosztów w oparciu o jego wskazania.
12. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia licznika ciepła, plomb lub czujników temperatury bądź też ingerencji w działanie licznika lokalowego przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia obciąży użytkownika odszkodowaniem wyliczonym w oparciu o rzeczywiste koszty poniesionych strat.

## § 8

1. Dla obliczania zużycia ciepła w lokalach rozliczanych przy pomocy podzielników stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj:
- Koszt stały dostawcy ciepła** – obejmuje opłaty stałe dostawcy ciepła (według faktur) ponoszone w okresie rozliczeniowym.
  - Koszt ogrzewania części nieopomiarowanej** – obejmuje koszty ciepła związane z ciepłem emitowanym przez nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnych, nieopomiarowanych łazienkach oraz z pozostałą nieopomiarowaną mocą grzewczą w jednej grupie węzłowej emitowaną przez poziomy i pionowy grzewcze. Składnik ten wynosi 50% całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła.
  - Koszty zmienne według podzielników** – koszty ciepła rejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania zabudowane na grzejnikach. Składnik ten wynosi 50% z całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła.
2. Suma udziałów kosztu ogrzewania części nieopomiarowanej i kosztu zmiennego według podzielników w danej grupie węzłowej zawsze wynosi 100% całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła.
3. Dla obliczania kosztów zużycia ciepła w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj.:
- Koszty stałe dostawcy ciepła** – obejmują opłaty stałe dostawcy ciepła (według faktur) ponoszone w okresie rozliczeniowym. Koszty stałe obciążają wyłącznie lokale podłączone do instalacji c.o.
  - Koszty zmienne wspólne** – obejmują koszty różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym, a sumą ciepłomierzy lokalowych wraz z kosztami nośnika ciepła. Koszty zmienne wspólne obciążają wszystkich użytkowników lokali przyporządkowanych do danej grupy węzłowej niezależnie od podłączenia lokalu do instalacji c.o.
  - Koszty zmienne indywidualne** – obejmują koszty ciepła wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników lokalowych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku i obciążają wyłącznie lokale podłączone do instalacji c.o.

## § 9

- W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c stosuje się współczynniki lokalowe z racji odmiennego usytuowania lokali w bryle budynku.
- Dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c stosuje się współczynniki grzejnikowe zależne od mocy cieplnej grzejników i sposobu zamontowania podzielników.
- Współczynniki lokalowe w budynkach dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c wyliczone są indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie obliczeniowych strat ciepła.

4. Wyznaczony dla danego lokalu współczynnik lokalowy jest jednakowy dla wszystkich jego pomieszczeń składowych.
5. Dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c wielkość współczynnika lokalowego w budynkach może być weryfikowana przy dokonywaniu zmian we właściwościach termicznych budynku, zmianach architektonicznych oraz przy zmianie przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków.
6. W budynkach rozliczanych według powierzchni przyjmuje się, że wszystkie współczynniki lokalowe mają wartość zawsze równą 1.
7. Współczynniki grzejnikowe wyliczone są dla każdego opomiarowanego grzejnika w nieruchomości na podstawie jego parametrów, mocy cieplnej oraz sposobu zamontowania podzielnika. Skatalogowana baza grzejników zawierająca dane dla typów, producentów oraz wielkości grzejników będąca składnikiem systemu rozliczeniowego, objęta jest ochroną prawa autorskiego firmy rozliczającej.
8. W przypadku budynku wyposażonego w indywidualne ciepłomierze naliczenie kosztów zmiennych indywidualnych o których mowa w §8 punkt 3 c wykonuje się w oparciu o jednostki zużycia. Wylicza się je dla lokalu przemnażając zużycie ciepła zarejestrowane przez ciepłomierz przez wyznaczony dla lokalu współczynnik lokalowy. Suma jednostek zużycia dla całej nieruchomości wyznaczana jest poprzez zsumowanie jednostek zużycia we wszystkich lokalach w nieruchomości z uwzględnieniem zużycia ciepła naliczonego dla lokali w zgodnie z zapisami §7 ust. 9-12.
9. W przypadku budynku wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania naliczenie kosztów zmiennych wg podzielników o których mowa w §8 punkt 1 c wykonuje się w oparciu o jednostki zużycia. Wylicza się je dla lokalu przemnażając zużycie ciepła zarejestrowane przez każdy podzielnik przez współczynnik grzejnikowy oraz wyznaczony dla lokalu współczynnik lokalowy. Suma jednostek zużycia dla całej nieruchomości wyznaczana jest poprzez zsumowanie jednostek zużycia we wszystkich lokalach w nieruchomości z uwzględnieniem zużycia ciepła naliczonego w zgodnie z zapisami §7 ust. 4,7,8.

### **§ 10**

1. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c.o., wykonaną przez firmę rozliczeniową, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym.
2. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmującej odczyt, wprowadzenie danych do systemu, wykonanie rozliczenia i wydruk rozliczenia stanowi odrębną pozycję w kwicie rozliczeniowym wystawionym przez firmę użytkownikowi.
3. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy, ponowny montaż podzielnika po jego uszkodzeniu itp.) stanowi również odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług firmy dokonującej rozliczenia.

### **III. Odczyt i rozliczenie kosztów c.o.**

#### **§ 11**

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania mogą być wykonywane zdalnie metodą radiową w przypadku podzielników radiowych lub osobiście po udostępnieniu lokali.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych mogą być wykonywane zdalnie metodą radiową lub osobiście po udostępnieniu ciepłomierza.

#### **§ 12**

1. Odczyty podzielników dokonywane osobiście przez serwisantów firmy rozliczeniowej wykonywane są w dwóch terminach podstawowych wyznaczonych w dniach od 1 czerwca do 10 lipca. W roku 2024 ze względu na wydłużenie okresu rozliczeniowego odczyty podzielników będą wykonywane po zakończeniu okresu grzewczego do 10 sierpnia 2024 r. Wykonanie odczytu w terminie późniejszym jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie wpłynie na ostateczny termin wykonania i dostarczenia rozliczenia kosztów c.o. do Spółdzielni określony w § 16.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych dla celów rozliczenia zużycia ciepła wykonywane są na ostatni dzień zakończenia okresu rozliczeniowego. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego mogą być przeprowadzane okresowe kontrole działania urządzeń pomiarowych i zużycia ciepła według dowolnej częstotliwości.

#### **§ 13**

1. O terminie odczytów podzielników kosztów ogrzewania niewyposażonych w moduły radiowe oraz o firmie wykonującej rozliczenia, użytkownik lokalu będzie powiadomiony w formie informacji na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zapoznawania się z informacjami o terminach odczytów podzielników umieszczanych na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku wysyłania użytkownikom lokali indywidualnych powiadomień o terminach odczytów podzielników. Wywieszenie informacji o odczytach podzielników na tablicy ogłoszeń i umieszczenie jej na stronie internetowej Spółdzielni wyczerpuje znamiona skutecznego powiadomienia o odczytach dla wszystkich użytkowników. Dwa podstawowe terminy odczytów są wliczone w koszt rozliczenia ciepła. Powyższe nie dotyczy podzielników elektronicznych przesyłających dane drogą radiową.

2. Przedstawiciel firmy rozliczeniowej, dokonujący odczytu podzielników zobowiązany jest okazać dokument identyfikacyjny.
3. Z tytułu wykonywanej usługi nie może być pobierana bezpośrednio przez przedstawiciela firmy jakakolwiek opłata od użytkownika.

#### § 14

1. Dopuszcza się wyznaczenie dodatkowego terminu odczytu końcowego – indywidualnego podzielników na wniosek użytkownika w terminie od 1 czerwca do 10 lipca w czasie innym od terminów podstawowych. W roku 2024 dopuszcza się wyznaczenie dodatkowego terminu odczytu końcowego – indywidualnego podzielników na wniosek użytkownika w terminie od zakończenia okresu grzewczego do 10 sierpnia w czasie innym od terminów podstawowych. Wykonanie dodatkowego odczytu w terminie późniejszym jest dopuszczalne pod warunkiem, że późniejsze wykonanie odczytu nie wpłynie na ostateczny termin wykonania i dostarczenia rozliczenia kosztów c.o. do Spółdzielni określony w § 16.
2. Koszt odczytu podzielników w dodatkowym terminie jest płatny i obciąża użytkownika.
3. Użytkownik umawia się na dodatkowy termin odczytu końcowego podzielników bezpośrednio z firmą rozliczeniową.

#### § 15

1. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal i umożliwić dostęp do podzielników kosztów ogrzewania niewyposażonych w moduły radiowe w celu dokonania ich odczytu w wyznaczonym terminie.
2. Podstawą przyjęcia odczytów z podzielników kosztów ogrzewania niewyposażonych w moduły radiowe jest kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu podpisem.
3. W przypadku odczytu podzielników niewyposażonych w moduły radiowe i nie potwierdzenia podpisem przez użytkownika na kwicie odczytu, lokal zostanie rozliczony tak jak lokale nieopomiarowane.
4. Użytkownik lokalu, który nie udostępnił lokalu do odczytu podzielników kosztów ogrzewania w wyznaczonych terminach i nie skorzystał z dodatkowego terminu odczytu lub dokonał ingerencji w podzielniki w celu zafałszowania ich wskazań, zostanie obciążony kwotą odszkodowania w wysokości wyliczonej według zasad jak w lokalach nieopomiarowanych ujętych § 7 ust.4 regulaminu.
5. Odczyty podzielników wyposażonych w moduły radiowe nie wymagają podczas odczytu radiowego dostępu do lokali oraz potwierdzania podpisem użytkownika na kwicie odczytu, za wyjątkiem odczytów kontrolnych, gdzie wymagane są oględziny podzielników i urządzeń grzewczych.
6. Odczyty radiowych ciepłomierzy lokalowych nie wymagają potwierdzenia odczytu przez użytkowników lokali. W przypadku awarii modułu radiowego użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia ciepłomierza do odczytu indywidualnego osobie odczytującej.

#### § 16

Firma rozliczająca dostarcza do Spółdzielni kompletne rozliczenie kosztów ogrzewania w terminie do 21 sierpnia danego roku lub w najbliższy dzień roboczy po tym dniu w przypadku, gdy 21 sierpnia przypada w dzień wolny od pracy. Ze względu na wydłużenie okresu rozliczeniowego w roku 2024 firma rozliczająca dostarcza do Spółdzielni kompletne rozliczenie kosztów ogrzewania w terminie do 23 września 2024 r..

#### § 17

1. Zatwierdzone przez Zarząd RSM rozliczenie kosztów c.o., jest dostarczane użytkownikom lokali mieszkalnych do dnia 31 sierpnia każdego roku, a użytkownikom lokali pozostałych do dnia 30 września każdego roku. Ze względu na wydłużenie okresu rozliczeniowego w 2024 r. rozliczenie kosztów c.o. za okres rozliczeniowy 2023/2024 zostanie dostarczone użytkownikom lokali mieszkalnych do dnia 30 września 2024 r., a użytkownikom lokali pozostałych do dnia 31 października 2024 r.
2. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami, a pobranymi zaliczkami od użytkownika, to:
  - nadwyżki zostaną rozliczone na poczet bieżących płatności za eksploatację lokalu, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia wobec Spółdzielni z innych tytułów w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, a pozostałą nadwyżkę zwraca użytkownikom na ich wniosek,
  - niedopłaty użytkownicy zobowiązani są uregulować w terminie, który każdorazowo określa Zarząd.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить w okresach miesięcznych, opłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania lokalu.
4. Przy rozliczaniu kosztów ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych użytkowanych indywidualnie na podstawie umowy najmu bądź też bezumownie, zaliczki na centralne ogrzewanie nie są wnoszone, a obciążenie za ogrzewanie następuje jeden raz w danym roku po rozliczeniu kosztów ogrzewania na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury.
5. W budynkach rozliczanych w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych w lokalach niepodłączonych do instalacji c.o., użytkownicy tych lokali zobowiązani są do pokrywania udziału w kosztach ogrzewania tj. w kosztach zmiennych

wspólnych. Obciążenie z tytułu kosztów zmiennych wspólnych następuje po rozliczeniu kosztów ogrzewania w terminie określonym przez Zarząd RSM.

6. Użytkownicy lokali nie podłączonych do instalacji c.o. w budynkach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych nie wnoszą zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, a cały koszt zmienny wspólny przypadający na taki lokal jest kosztem do zapłaty przez użytkownika lokalu.
7. W budynku przy ul. Kościuszki 44 rozliczanych według podzielników, posiadającym rozprawdzenie instalacji c.o. pionami przebiegającymi przez pomieszczenia mieszkalne i użytkowe, wszystkie lokale, przez które przebiegają piony instalacji c.o. bez podłączonych do nich grzejników, (lokale nie podłączone do wspólnej instalacji c.o.) są obciążane kosztami ogrzewania części nieopomiarowanej. Powyższe nie dotyczy użytkowników podłączonych do wspólnej instalacji c.o., którzy samowolnie zdemontowali grzejniki.

## § 18

### IV. Zaliczki na c.o.

#### 1. Zaliczki w budynkach rozliczanych wg podzielników

- a) Wysokość zaliczki z tytułu ogrzewania lokali rozliczanych w systemie z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania jest wyznaczana indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem niezbędnej rezerwy na spodziewany wzrost cen energii cieplnej, wystąpienie niekorzystnych warunków pogodowych i zmienność warunków ciepłych w lokalach. Wysokość rezerwy jest ustalana procentowo, a miesięczna stawka przedpłat dla każdego lokalu na następny okres jest obliczana według algorytmu:

$$S_p = S_L \times (1 + R)$$

Gdzie:

- $S_p$  - stawka przedpłat za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c]  
 $S_L$  - rzeczywista stawka opłat za c.o. w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c], wynikająca z ilorazu kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> lokalu i liczby miesięcy obejmujących poprzedni okres rozliczeniowy  
 $R$  - rezerwa wyrażona w procentach

- b) Wysokość zaliczki z tytułu ogrzewania lokali rozliczanych w systemie z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania, w których rozliczenie za poprzedni okres rozliczeniowy nastąpiło w oparciu o obliczenia szacunkowe, jest wyznaczana w oparciu o maksymalną stawkę ogrzewania 1 m<sup>2</sup> w danej grupie węzłowej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem niezbędnej rezerwy na spodziewany wzrost cen energii cieplnej, wystąpienie niekorzystnych warunków pogodowych i zmienność warunków ciepłych w lokalach. Wysokość rezerwy jest ustalana procentowo, a miesięczna stawka przedpłat dla każdego lokalu na następny okres jest obliczana według algorytmu:

$$S_p = S_U \times (1 + R)$$

Gdzie:

- $S_p$  - stawka przedpłat za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c]  
 $S_U$  - maksymalna stawka opłat za ogrzewanie 1 m<sup>2</sup> lokalu w danym budynku za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c], wynikająca z ilorazu maksymalnego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> lokalu i liczby miesięcy obejmujących poprzedni okres rozliczeniowy  
 $R$  - rezerwa wyrażona w procentach

- c) W budynku przy ul. Kościuszki 44 rozliczanych według podzielników, posiadającym rozprawdzenie instalacji c.o. pionami przebiegającymi przez pomieszczenia mieszkalne, wysokość zaliczki we wszystkich lokalach, przez które przebiegają piony instalacji c.o. bez podłączonych do nich grzejników, jest wyznaczana wg algorytmu:

$$S_p = S_N \times (1 + R)$$

Gdzie:

- $S_p$  - stawka przedpłat za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c]  
 $S_N$  - rzeczywista stawka opłat za ogrzewanie części nieopomiarowanej w budynku za poprzedni okres

- rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c], wynikająca z ilorazu kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> części nieopomiarowanej i liczby miesięcy obejmujących poprzedni okres rozliczeniowy
- R - rezerwa wyrażona w procentach

## 2. Zaliczki w budynkach rozliczanych wg powierzchni

- a) Wysokość zaliczki z tytułu ogrzewania lokali rozliczanych w systemie według powierzchni lokali w grupach węzłowych bez podzielników jest wyznaczana indywidualnie dla każdej grupy węzłowej w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem niezbędnej rezerwy na spodziewany wzrost cen energii cieplnej, wystąpienie niekorzystnych warunków pogodowych i zmienność warunków cieplnych w lokalach. Wysokość rezerwy jest ustalana procentowo, a miesięczna stawka przedpłat dla każdego lokalu na następny okres jest obliczana według algorytmu:

$$S_p = S_B \times (1 + R)$$

Gdzie:

- $S_p$  - stawka przedpłat za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c]  
 $S_B$  - rzeczywista stawka opłat za c.o. w budynku za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c], wynikająca z ilorazu kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> lokalu i liczby miesięcy obejmujących poprzedni okres rozliczeniowy  
R - rezerwa wyrażona w procentach

## 3. Zaliczki w budynkach rozliczanych wg ciepłomierzy lokalowych

- a) Wysokość zaliczki z tytułu ogrzewania lokali rozliczanych w systemie z wykorzystaniem ciepłomierzy lokalowych jest wyznaczana indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem niezbędnej rezerwy na spodziewany wzrost cen energii cieplnej, wystąpienie niekorzystnych warunków pogodowych i zmienność warunków cieplnych w lokalach. Wysokość rezerwy jest ustalana procentowo, a miesięczna stawka przedpłat dla każdego lokalu na następny okres jest obliczana według algorytmu:

$$S_p = S_L \times (1 + R)$$

Gdzie:

- $S_p$  - stawka przedpłat za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c]  
 $S_L$  - rzeczywista stawka opłat za c.o. w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażona w [pln/m<sup>2</sup>/m-c], wynikająca z ilorazu kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> lokalu i liczby miesięcy obejmujących poprzedni okres rozliczeniowy  
R - rezerwa wyrażona w procentach

4. Nowe prognozowane stawki przedpłat za ogrzewanie lokali są naliczane począwszy od 1 września każdego roku. Ze względu na wydłużenie okresu rozliczeniowego w 2024 roku, nowe prognozowane stawki przedpłat za ogrzewanie lokali zostaną naliczone od 1 października 2024 roku. Zmiany stawek przedpłat za ogrzewanie wynikające z zastosowania algorytmów ujętych w ust. 1, 2, 3 są stosowane automatycznie i nie wymagają odrębnego zatwierdzenia przez Spółdzielnię.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wysokość prognozowanych stawek przedpłat za ogrzewanie może być zmieniona przez Spółdzielnię w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Przy dokonywaniu zmian stawek zaliczek na ogrzewanie w okresach innych niż opisanych w ust. 4 Spółdzielnia określa nowe kryteria i termin wprowadzenia zmian w wysokości zaliczek na c.o. Indywidualne wnioski o zmniejszenie stawek w pojedynczych lokalach lub zmiany wynikające z uznanych reklamacji rozliczenia kosztów c.o. rozpatruje Zarząd RSM, a kompleksowa zmiana stawek zaliczek na ogrzewanie w całych budynkach zatwierdzana jest na wniosek Zarządu RSM przez Radę Nadzorczą RSM. Zwiększenie zaliczki na ogrzewanie na indywidualny wniosek użytkownika lokalu może zostać dokonane przez pracowników Spółdzielni bez kierowania wniosku na posiedzenie Zarządu RSM.
6. O zmianie wysokości stawek przedpłat za c.o. Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali poprzez dostarczenie wydruków czynszowych, rozliczeń kosztów ogrzewania lub faktur.
7. Na każdy okres rozliczeniowy w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz w budynkach rozliczanych wg ciepłomierzy lokalowych, zostaje ustalona minimalna i maksymalna wysokość zaliczki prognozowanej na ogrzewanie wyrażona w zł/m<sup>2</sup>/m-c. Górny i dolny pułap zaliczki na ogrzewanie w w/w budynkach każdorazowo zatwierdza Zarząd RSM.

8. Wysokość rezerwy R jest każdego roku zatwierdzana przez Zarząd RSM.
9. Zarząd RSM każdorazowo będzie informował użytkowników lokali o przyjętej wysokości rezerwy R obowiązującej w następnym okresie rozliczeniowym.
10. W lokalach użytkowych rozliczanych według wskazań podzielników lub według wskazań indywidualnych liczników energii cieplnej (podliczników) w sytuacji, gdy obowiązująca zaliczka na c.o. będzie rażąco niska w stosunku do przewidywanych kosztów ogrzewania lokalu, Spółdzielnia może jednostronnie bez zgody użytkowników lokalu zwiększyć wysokość comiesięcznych zaliczek na ogrzewanie do wysokości wynikającej z ponoszonych kosztów z uwzględnieniem współczynnika rezerwy R.

## **V. Postanowienia końcowe.**

### **§ 19**

1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego może być przeprowadzona wrywkowa kontrola działania podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych na wniosek użytkownika, Spółdzielni lub firmy rozliczającej.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wrywkowej kontroli wartości odczytów, spisanych na kwitach odczytu, potwierdzonych przez użytkowników.
3. W przypadku wszystkich dostępnych typów podzielników użytkownik na każde żądanie Spółdzielni musi udostępnić lokal do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.
4. W przypadku nieudostępniania lokalu i uprzedniego uchylania się od kontroli podzielników, Spółdzielnia będzie rozliczać lokal metodą szacunkową według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych do czasu udostępnienia lokalu.
5. W przypadku nieudostępniania lokalu i uprzedniego uchylania się od kontroli ciepłomierzy lokalowych, Spółdzielnia będzie rozliczać lokal metodą szacunkową według zasad jak dla niesprawnych ciepłomierzy do czasu udostępnienia lokalu.
6. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może montować numerowane plomby zaciskowe na połączeniu zaworów grzejnikowych z grzejnikami, celem wykluczenia prób demontażu grzejników.
7. Za uprzednie uchylanie się od udostępnienia lokalu do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych uznaje się:
  - a) nie dopuszczanie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo obecności w lokalu osób dorosłych,
  - b) nie dopuszczenie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo doręczenia wezwania do udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie.

### **§ 20**

1. W przypadku uszkodzenia plomb na podzielniku kosztów ogrzewania lub oderwania podzielnika z grzejnika, użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą odszkodowania za rozliczenie kosztów ogrzewania danego pomieszczenia według maksymalnego zużycia ciepła w pomieszczeniu zlokalizowanym w tym samym pionie grzewczym. W przypadku, gdy w danym pionie grzewczym nie ma innych grzejników, obciążenie odszkodowaniem nastąpi według maksymalnego zużycia w pomieszczeniu znajdującym się w pionie grzewczym o podobnych parametrach.
2. Zabrania się użytkownikowi lokalu dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w elementy instalacji c.o. w tym spuszczenia wody z instalacji grzewczej bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Za uszkodzenie podzielnika lub jego plomby Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami według cennika firmy dokonującej rozliczenia.
4. W przypadku, jeżeli opłaty nie pokrywają szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Spółdzielni pisemną reklamację dotyczącą wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania w terminie 30 dni od daty jego otrzymania, lecz nie później niż do 31 października danego roku. W 2024 roku termin składania reklamacji zostaje przesunięty o 1 miesiąc, tj. do 30 listopada 2024 r.
6. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi z uzasadnieniem w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia. W przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni weryfikacja reklamacji nie będzie możliwa, rozpatrzenie reklamacji będzie zrealizowane po ustaniu w/w przyczyn.
7. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia kosztów c.o.
8. W przypadku uznania reklamacji i zwrotu naliczonych kosztów ogrzewania, kwota zwrotu obciąża koszty stałe ogrzewania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
9. Reklamacja zostanie rozpatrzona stosownie do wyników sprawdzenia poprawności odczytu i zgodności sposobu rozliczenia z regulaminem.
10. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniach mieszkalnych ma być nie mniejsza niż 20°C.
11. Lokal ogrzewany wcześniej etażowo, który został podłączony do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, nie może zostać odłączony od instalacji c.o. i powrócić do ogrzewania etażowego.
12. Użytkownik lokalu wyposażonego w ogrzewanie etażowe, w budynku podłączonym do instalacji centralnego ogrzewania, w przypadku ubiegania się o zgodę na remont, modernizację lub przebudowę elementów instalacji

ogrzewania etażowego, nie otrzyma zgody na powyższe ze względu na możliwość podłączenia się do wspólnej instalacji c.o.

13. O terminie montażu lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania w całym budynku użytkownik lokalu będzie powiadomiony w formie informacji na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zapoznawania się z informacjami o terminach kompleksowego montażu lub wymiany podzielników umieszczanych na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Wywieszenie informacji o terminie montażu lub wymiany podzielników w całym budynku na tablicy ogłoszeń i umieszczenie jej na stronie internetowej Spółdzielni wyczerpuje znamiona skutecznego powiadomienia o odczytach dla wszystkich użytkowników.

## § 21

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, zerwaniu lub uszkodzeniu podzielnika kosztów lub ciepłomierza lokalowego wraz z plombami oraz uszkodzeniu zaworu termostatycznego.
2. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje specjalną komisję do zbadania przyczyn uszkodzenia, komisja określa także zasady stanowiące podstawę rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania biorąc pod uwagę stan faktyczny oraz pozostałe uregulowania niniejszego regulaminu.
3. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody RSM.
4. W przypadku wymiany grzejników przez użytkowników lokali lub remontu polegającego na czasowym demontażu grzejników, okres, w którym grzejniki są zdemontowane nie może być dłuższy niż 48 godz.
5. Z tytułu czasowego demontażu grzejników użytkownikowi lokalu nie przysługuje żadna bonifikata w kosztach za c.o.
6. W przypadku uporczywego naruszania zasad ujętych w pkt.4 okres demontażu grzejników w lokalu zostanie rozliczony według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych.

## §22

1. W przypadku transakcji kupna-sprzedaży lokalu pomiędzy użytkownikami lub rozpoczęcia lub zakończenia umowy najmu lokalu od Spółdzielni, użytkownicy powinni umówić się na dokonanie odczytu międzyokresowego wskazań podzielników z pracownikiem Spółdzielni lub z przedstawicielem firmy rozliczającej. Po dokonaniu odczytów międzyokresowych koszty ogrzewania zostaną podzielone na poszczególnych użytkowników z uwzględnieniem daty nabycia lub zbycia praw do lokalu albo daty rozpoczęcia lub zakończenia najmu. Rozliczenie kosztów ogrzewania w tym przypadku zostanie wykonane na podstawie dokonanych odczytów podzielników po zakończeniu bieżącego okresu rozliczeniowego na koszt zdającego i przejmującego lokal. Wysokość opłaty z tytułu wykonania rozliczenia międzyokresowego określa aktualny cennik usług firmy rozliczającej.
2. W przypadku braku odczytu międzyokresowego podzielników, rozliczenie kosztów ogrzewania zostanie podzielone na wszystkich użytkowników posiadających w danym okresie rozliczeniowym prawa do lokalu, z uwzględnieniem daty nabycia lub zbycia praw do lokalu albo daty rozpoczęcia lub zakończenia najmu od Spółdzielni. Dla zwiększenia dokładności rozliczeń firma rozliczająca przy określaniu zużycia ciepła wykorzystuje tablice stopniodni. Rozliczenie kosztów ogrzewania w tym przypadku zostanie wykonane na podstawie dokonanych odczytów podzielników po zakończeniu bieżącego okresu rozliczeniowego na koszt zdającego i przejmującego lokal. Wysokość opłaty z tytułu wykonania rozliczenia międzyokresowego określa aktualny cennik usług firmy rozliczającej.
3. Przed planowanym remontem związanym z wymianą grzejników w lokalu opomiarowanym, użytkownik lokalu ma obowiązek skontaktować się z firmą rozliczającą koszty c.o. lub z RSM w celu ustalenia terminu przełożenia podzielników na nowe grzejniki.
4. Przełożenia podzielników na nowe grzejniki może dokonać tylko przedstawiciel firmy rozliczającej koszty c.o.
5. W przypadku niedopilnowania przez użytkownika lokalu przełożenia podzielników na nowe grzejniki, zużycie ciepła zostanie określone metodą szacunkową jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. na wniosek użytkownika, użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przemontowaniem podzielnika.
7. Odczyt międzyokresowy podzielników w okresie trwania sezonu grzewczego może być przeprowadzony na wniosek zbywcy lub nabywcy lokalu nie wcześniej i nie później niż w terminie 10 dni od daty nabycia lub zbycia praw do lokalu albo daty rozpoczęcia lub zakończenia najmu lokalu.
8. W przypadku, gdy użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu podnajmie ten lokal osobie trzeciej, rozliczenie kosztów ogrzewania z podziałem na poszczególne okresy podnajmu może zostać przeprowadzone na wniosek tego użytkownika wyłącznie za pośrednictwem i na warunkach określonych przez firmę rozliczeniową, bez udziału Spółdzielni.

9. W przypadku zbycia lokalu rozliczanego z kosztów ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierza lokalowego innemu użytkownikowi, strony transakcji zobowiązane są do odczytu ciepłomierza lokalowego we własnym zakresie i dostarczeniu informacji o wartości odczytu do Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ogrzewania po zmianie użytkowników będzie wykonane w oparciu o dostarczone wartości odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
10. W przypadku braku odczytu ciepłomierza lokalowego w budynku rozliczanym w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych, po zmianie użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów c.o. po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o posiadane informacje, na koszt aktualnego właściciela lokalu.

### **§ 23**

Spółdzielnia odstępuje od montażu i rozliczania podzielników w pomieszczeniach sanitarnych.

### **§ 24**

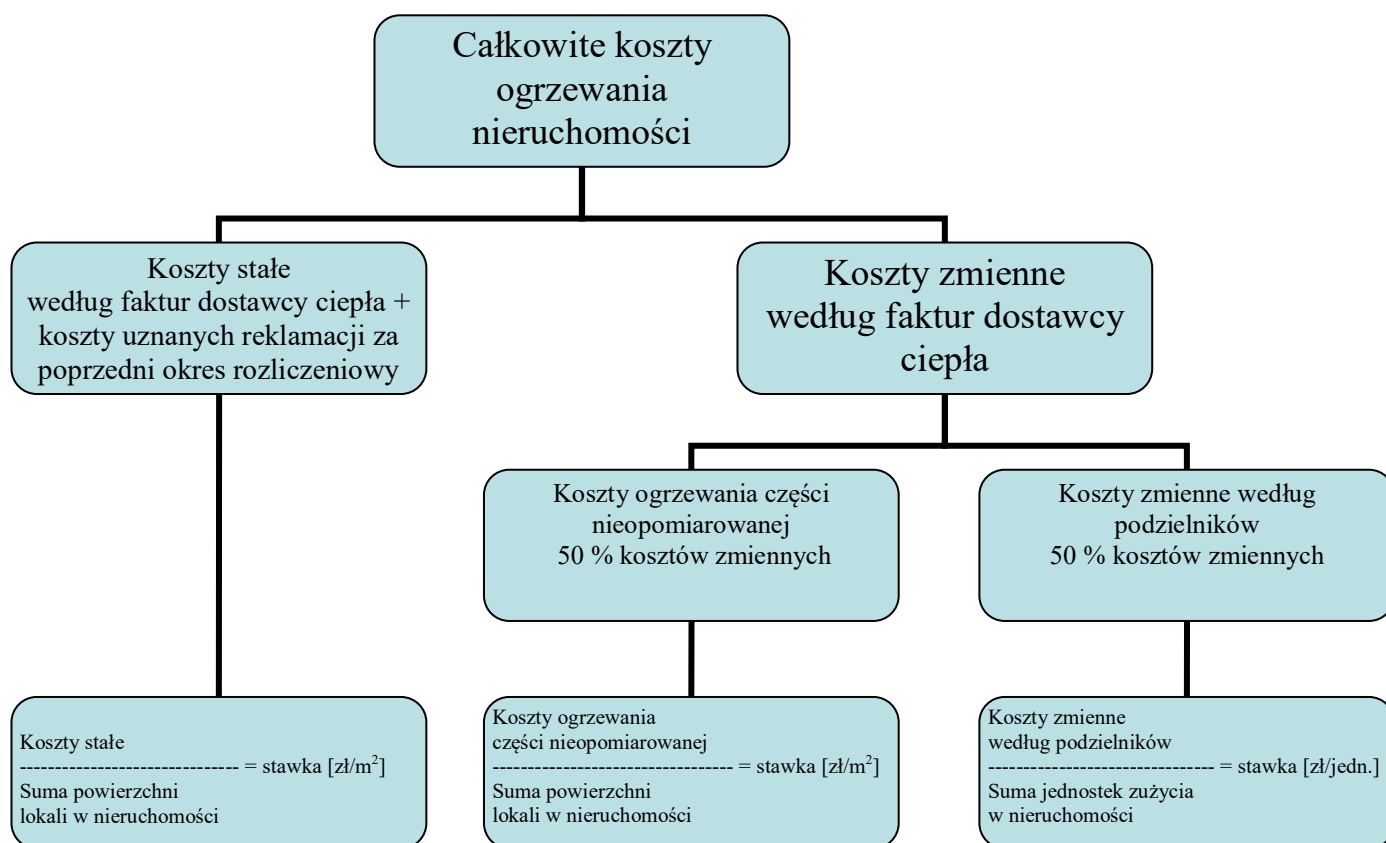
Termin rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni.

### **§ 25**

Niniejszy regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/12/2023 z dnia 12.12.2023 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

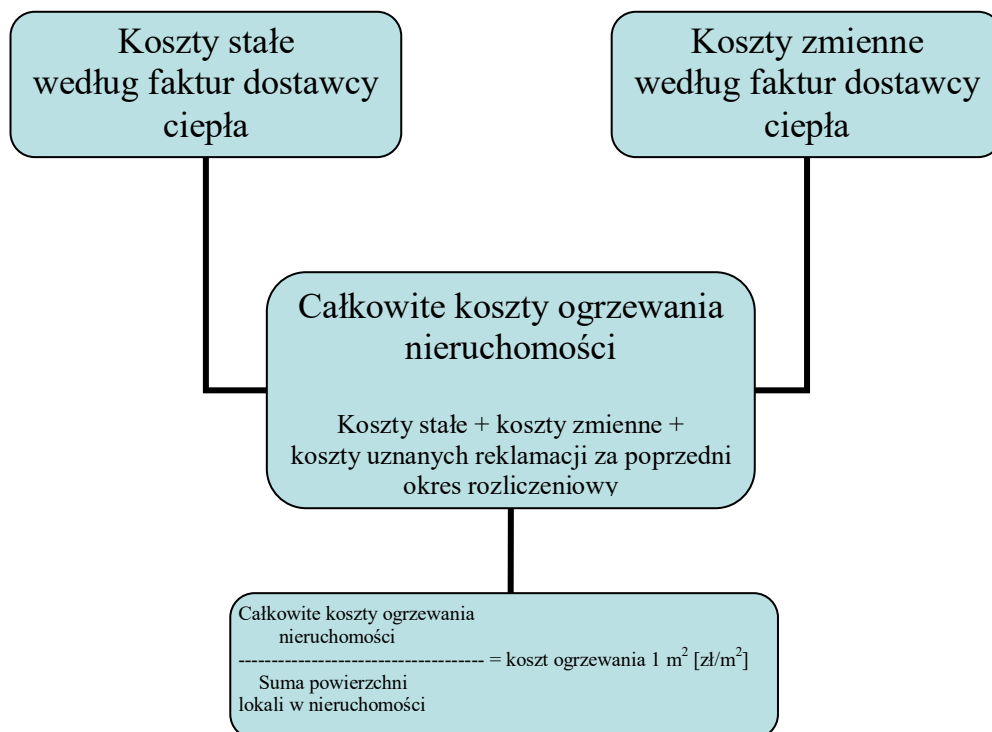
Traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/10/2023 z dnia 24.10.2023 r.

Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników.



## Załącznik nr 2

### Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych według powierzchni



Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych

