

## **REGULAMIN**

**określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich.**

### **I. ZASADY OGÓLNE.**

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
  - centralnego ogrzewania
  - dostaw ciepłej i zimnej wody
  - dostaw gazu
  - opłat za telewizję kablową,
  - opłat za wywóz nieczystości
  - opłat lokalnych /podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa gruntu/
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów ujętych w pktcie 1 jest roczny plan finansowo-gospodarczy KSM uchwalony przez radę nadzorczą spółdzielni.

### **II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA.**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m<sup>2</sup> pu dla lokali mieszkalnych i użytkowych /handlowych, garaży itp./ z tym, że:
  - a/ dla kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody – wskazania wodomierzy a dla mieszkań nieopomiarowanych 1 m<sup>2</sup>pu. /określa regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków/,
  - b/ dla kosztów:
    - wywozu nieczystości – ilość zamieszkałych osób,
    - zużycia gazu w budynkach posiadających zbiorcze gazomierze - ilość zamieszkałych osób.
2. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Nie nalicza się kosztów od osób czasowo przebywających poza miejscem zamieszkania, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące, pod

warunkiem zgłoszenia tego faktu spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności.

Dotyczy to w szczególności:

- osób niepełnoletnich przebywających w szkołach bądź internatach bez przerwy wakacyjnej,
- studentów studiów dziennych – na okres 9-ciu miesięcy w roku,
- osób przebywających za granicą,
- osób przebywających w zakładach karnych lub innych miejscach odosobnienia.

Zwolnienia od opłat następować będą na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu na jego pisemny wniosek od 1 dnia następnego m-ca od daty zgłoszenia.

W przypadku złożenia oświadczenia niezgodnie z prawdą, spółdzielnia może żądać odpowiedniego uzupełnienia opłat miesięcznych uzależnionych od liczby osób zamieszkałych w lokalu za cały okres, w którym wnoszono zaniżoną opłatę, w wysokości odpowiadającej iloczynowi osób, za które opłata nie była wnoszona i stawki opłaty obowiązującej w danym czasie, a jeżeli okresu tego nie da się ustalić - za okres nie krótszy niż 6 miesięcy, a nie dłuższy niż 3 lata.

Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami w okresach miesięcznych.

3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi /np. w mansardach/, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140cm do 220cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak:

kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne itp. należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokali.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru z uwzględnieniem postanowień uchwały rady nadzorczej nr 42/2001r. z dnia 16.08.2001r.

### **III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.**

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni rozlicza się:
  - a/ oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości,
  - b/ oddzielnie dla zasobów przyjętych w administrację zleconą.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, strychy, przechowalnie wózków oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych np. piwnic.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji /bez odpisów na fundusz remontów i konserwacji, kosztów poboru wody zimnej i odprowadzenia ścieków, gazu, podatków oraz TV kablowej / jest roczny koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. W przypadku gdy członek spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej – wynikające z tego tytułu obciążenia podatkowe członek reguluje we własnym zakresie.

Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów

poniesionych przez spółdzielnię – kwoty przypadającej na lokale użytkowe.

5. Ustalony wg zasad określonych u ust. 3 i 4 średni roczny koszt eksploatacji 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy i konserwację oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez spółdzielnię od danego lokalu.  
Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy i konserwację oraz naliczania podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY.**

##### **1. PODSTAWOWE POJĘCIA I DEFINICJE :**

- a. **CENTRALNE OGRZEWANIE** - ogrzewanie, w którym ciepło potrzebne do ogrzewania zespołu pomieszczeń otrzymywane jest z jednego źródła ciepła i jest doprowadzone do ogrzewanych pomieszczeń za pomocą czynnika grzejjego.
- b. **DOSTAWCA CIEPŁA** - przedsiębiorstwo energetyczne lub przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania i obrotu ciepłem.
- c. **GRZEJNIK** - urządzenie za pomocą którego ciepło przekazywane jest bezpośrednio do pomieszczenia.
- d. **INSTALACJA ODBIORCZA** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody.
- e. **JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA** - obiekt lub grupa obiektów w obrębie określonej jednostki organizacyjnej zasilana w ciepło i centralną ciepłą wodę w obrębie której następuje rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym.
- f. **LOKALE OPOMIAROWANE W ZAKRESIE C.O.** – lokale, w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub posiadają indywidualne ciepłomierze.
- g. **SEZON GRZEWczy** - okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
- h. **OKRES ROZLICZENIOWY** kosztów ogrzewania – okres roczny od 01.01. do 31.12. - 12 miesięcy.
- i. **WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE** – służą do korygowania jednostek rejestrowanych przez podzielniki i ciepłomierze w zależności od położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki

- korygujące nie mają zastosowania w przypadku rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania.
- j. WSPÓLCZYNNIK OCENY GRZEJNIKA - jest to wartość liczbowo wynikająca z typu oraz nominalnej mocy grzejnika (dla parametrów instalacji c.o. 90/70/20) przy założeniu odpowiedniej mocy grzejnika bazowego dla danego typu podzielnika.
  - k. UKŁAD POMIAROWO-ROZLICZENIOWY - dopuszczone do stosowania urządzenie do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczeń należności z tytułu dostarczonego ciepła do jednostki rozliczeniowej.
  - l. ZAMÓWIONA MOC CIEPLNA - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która powinna uwzględniać moc cieplną niezbędną dla: pokrycia strat ciepła w obiekcie, zapewniającą utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach znajdujących się w tym obiekcie.
  - m. WARUNKI OBLICZENIOWE - obliczeniowa temperatura powietrza atmosferycznego określona dla strefy klimatycznej, w której zlokalizowane są obiekty, do których jest dostarczone ciepło (dla naszej III strefy klimatycznej obliczeniowa zewnętrzna temperatura wynosi minus 20°C), obliczeniowa temperatura powietrza wewnątrz lokali (np. w kuchni i pokoju 20°C, łazience 24°C itd.).
  - n. TARYFA - zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą / Prawo Energetyczne/
  - o. OPŁATY STAŁE:
    - opłaty za zamówioną moc cieplną - zł/MW.
    - opłaty za usługi przesyłowe zamówionej mocy cieplnej - zł/MW.
    - opłata abonamentowa za punkt pomiarowy - zł.
    - ceny nośnika ciepła tj. wody dostarczonej do napełnienia sieci ciepłowniczych i instalacji odbiorczych - zł/m<sup>3</sup>.
  - p. OPŁATY ZMIENNE :
    - opłata za usługi przesyłowe - zł/GJ.
    - opłata za dostarczone ciepło wg. układu pomiarowo - rozliczeniowego - zł/GJ.
  - r. POWIERZCHNIA OGRZEWANA CENTRALNIE - powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnia nie posiadająca grzejników c.o. a wchodząca w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych /np. przedpokój, łazienka, w.c. itp./ i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, pralni itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie

również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przylegających pomieszczeń.

2. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
3. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozliczane są oddzielnie dla poszczególnych węzłów pomiarowych.
4. Podstawą obliczania należności z tytułu wykorzystania energii cieplnej i ciepłej wody są:
  - a/ ceny zgodne z taryfą Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki,
  - b/ opłaty za wodę pobraną do podgrzania wg cen ustalonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji,
  - c/ wskazania przyrządów pomiarowych, zalegalizowanych przez upoważnione jednostki, opatrzone plombami, zwanymi dalej licznikami,
  - d/ rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. w ramach tzw. systemu indywidualnego rozliczania energii cieplnej, odbywać się będzie wg zamontowanych na grzejnikach podzielników kosztów z systemem odczytu radiowego, z zastrzeżeniem treści uchwały Walnego Zgromadzenia Członków KSM w Końskich Nr 7/2014 z dnia 18,20,23,24,25,26 czerwca 2014r.

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów zakupu energii cieplnej określone są w rozdziale V niniejszego regulaminu.

5. Pomiar zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.c.w. odbywa się w węźle cieplnym /wymyennikowni, węźle hydroelewatorowym/, z którego zasilany jest budynek mieszkalny, jego część lub kilka budynków:
  - a/ opłata za koszty c.o. naliczana jest na podstawie:
    - odczytów wskazań elektronicznych podzielników z odczytem radiowym zamontowanych na grzejnikach w mieszkaniach zwanych dalej podzielnikami, zgodnie z kryteriami określonymi w rozdziale V niniejszego regulaminu,
    - w przypadku lokali nieopomiarowanych – zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale V pkt. 6 niniejszego regulaminu.
  - b/ opłata za pobraną c.c.w. naliczana jest na podstawie:
    - odczytów wskazań wodomierza zamontowanego w mieszkaniu odbiorcy lub
    - w przypadku lokali nieopomiarowanych - zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków.

6. Odczyt wskazań podzielników kosztów c.o. odbywać się będzie drogą radiową jeden raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Zaliczka na pokrycie kosztów c.o. wpłacana jest wraz z opłatą czynszową za mieszkanie w terminie do 15-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.  
Indywidualne opłaty zaliczkowe obliczane są na podstawie prognozowanych stawek indywidualnych jednostkowych opłat zaliczkowych – sposób ich wyliczenia omówiony jest w rozdziale V niniejszego regulaminu.  
Po ustaleniu zaliczki w trybie określonym w zdaniu drugim, w uzasadnionych przypadkach, na wniosek lokatora, zarząd spółdzielni może zmienić jej wysokość przy zachowaniu minimalnej wysokości zaliczki, wyliczonej w sposób określony w rozdziale V niniejszego regulaminu.
8. Zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania c.c.w. wpłacana jest wraz z opłatą czynszową za mieszkanie w terminie do 15-tego każdego miesiąca za dany miesiąc, a ustalona na podstawie kosztów poniesionych za poprzedni okres rozliczeniowy.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia wykorzystanej energii cieplnej okaże się, że wniesione zaliczki nie pokrywają poniesionych całkowitych kosztów, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia brakującej różnicy. Wpłata różnicy może nastąpić jednorazowo bądź w nieoprocentowanych ratach do 30 czerwca roku kalendarzowego, w którym doręczone zostało członkowi rozliczenie kosztów c.o.
10. W przypadku powstania nadpłaty w stosunku do rzeczywistych kosztów energii zostanie ona zaliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych za lokal lub na wniosek, wypłacona użytkownikowi w przypadku nie zalegania z innymi opłatami wobec spółdzielni.
11. Z obcymi odbiorcami energii cieplnej dostarczanej do ich zasobów /np. administracja zlecona/, spółdzielnia rozlicza się wg faktycznie poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej na warunkach określonych w umowie.

## **V. KRYTERIA ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ**

### **A. W budynkach wielorodzinnych.**

1. Rozliczeniu podlegają koszty zakupu energii cieplnej za każdy okres rozliczeniowy. Rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej nastąpi z lokatorem na podstawie poniesionych kosztów w danym węźle cieplnym, z którego dostarczana jest energia cieplna do mieszkania oraz zamontowanych liczników ciepła w budynkach i podzielników w mieszkaniach z zastrzeżeniem treści uchwały Walnego Zgromadzenia

Członków KSM w Końskich Nr 7/2014 z dnia 18,20,23,24,25,26 czerwca 2014r.

Organizacyjną **jednostką rozliczeniową** dla kosztów i opłat za energię ciepłą jest budynek lub część budynku .

2. W nieruchomości wyposażonej w podzielniki, całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na trzy rodzaje kosztów:
  - 2.1 **koszty stałe** – w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania danej jednostki rozliczeniowej (koszty te odzwierciedlają koszty zależne od mocy zamówionej, straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.)) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
  - 2.2 **koszty zmienne I** – w wysokości 20% całkowitych kosztów ogrzewania danej jednostki rozliczeniowej (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez pionowe grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I lokalu określonych na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym,
  - 2.3 **koszty zmienne II** – w wysokości 20% całkowitych kosztów ogrzewania danej jednostki rozliczeniowej (koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników korygujących obowiązujących w KSM.
3. Za mieszkanie opomiarowane uważa się mieszkanie, w którym na wszystkich grzejnikach /za wyjątkiem łazienek/ zamontowane są podzielniki kosztów z odczytem radiowym oraz zawory termostatyczne na grzejnikach, z zastrzeżeniem pkt. 9. /w danej jednostce rozliczeniowej muszą być zamontowane podzielniki jednego typu/.
4. Wszystkie mieszkania nie spełniające kryterium opisanego w pkt.3 czy też nie udostępnione do odczytu oraz takie, w których podzielniki, plomby, kotwy montażowe zostały zniszczone, zdemonstrowane bądź lokator dokonał jakiegokolwiek niepożądanego ingerencji w urządzenie lub spowodował działania zmierzające do sfalszowania wskazań podzelników uważa się za lokale nieopomiarowane.
5. W przypadku zaistnienia sytuacji określonej w pkt. 4 lokator pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i urządzeń pomiarowych do stanu



właściwego.

6. Jeżeli w budynku występują lokale, których użytkownicy nie wyrazili zgody na zainstalowanie podzielników elektronicznych, koszty ogrzewania takiego lokalu oblicza się, jako odszkodowanie dla pozostałych użytkowników lokali opomiarowanych w danej nieruchomości, na podstawie:
  - a) kosztów stałych obliczonych jak dla lokali opomiarowanych,
  - b) kosztów zmiennych, proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni tego lokalu i liczby jednostek rozliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup>, w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.
7. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych w sposób zapewniający wymaganą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. temperaturę pomieszczeń mieszkalnych nie mniejszą niż 16°C - dotyczy pomieszczeń o temperaturze obliczeniowej 20°C /np. pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne/.  
Jeśli średnia temperatura pomieszczenia w lokalu zarejestrowana przez podzielnik będzie niższa niż 16°C to użytkownik lokalu zostanie obciążony **kosztami zmiennymi I** będącymi wynikiem przyjęcia do obliczeń temperatury wewnętrznej takiego pomieszczenia w wysokości 16°C.
8. W mieszkaniach, w których po raz pierwszy w okresie użytkowania został zadeklarowany montaż lub jest on konieczny z powodu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie jego eksploatacji, montaż ten wykonany będzie w dacie uzgodnionej z lokatorem, a rozliczenie kosztów energii cieplnej za czas od początku okresu rozliczeniowego do daty wymiany bądź montażu podzielnika nastąpi tak jak dla mieszkań nieopomiarowanych a po tej dacie wg wskazań podzielników kosztów.
9. W przypadku braku możliwości zamontowania podzielnika na grzejniku:
  - w kuchni – koszty zmienne II rozlicza się przyjmując do obliczeń średnie wskazanie jednostek zużycia podzielników w danej jednostce rozliczeniowej,
  - w pokoju – koszty zmienne II rozlicza się przyjmując do obliczeń maksymalne wskazanie jednostek zużycia z podzielników w danej jednostce rozliczeniowej.
10. W przypadku awarii podzielnika kosztów nie z winy użytkownika lokalu lub braku możliwości jego odczytu, pomieszczenie w którym nastąpiła awaria podzielnika rozlicza się przyjmując dla uszkodzonego podzielnika wskazanie wyliczone na podstawie średniego wskazania podzielników w pozostałych pomieszczeniach tego lokalu .
11. W mieszkaniach, w których przeprowadzany jest remont związany

z koniecznością opuszczenia mieszkania przez lokatora, koszt z tytułu zużycia energii cieplnej wyliczony przez firmę rozliczeniową, pomniejszony zostanie o wysokość zaliczek na pokrycie kosztów c.o. wnoszonych w opłacie za użytkowanie lokalu, za okres trwania remontu wykonywanego przez spółdzielnię.

Dla osób, u których wykonywany jest taki remont w okresie letnim, zaliczki na poczet c.o. pobierane są również za okres remontów.

12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty wynikające z rozliczenia jak i wniesione zaliczki na poczet c.o. przejmuje osoba nabywająca lokal, nie dokonuje się tzw. między odczytów i podziału kosztów na poszczególnych użytkowników.
13. Różnicę między kosztami zakupu energii dla potrzeb c.c.w. a wpływami od mieszkańców rozlicza się wspólnie z kosztami zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. danego węzła.
14. Koszty związane za standardowym rozliczeniem zakupu energii cieplnej ponosi użytkownik lokalu.
15. Możliwe jest wykonanie dodatkowych usług np. przemontowanie podzielników po wymianie grzejników itp. na życzenie i koszt użytkownika lokalu wg cennika usług stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej z firmą prowadzącą rozliczenie.
16. Zmiany w instalacji wewnętrznej co.
  - a. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku.
  - b. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni i powinny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej.
  - c. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
  - d. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
  - e. W przypadku dokonania wymiany grzejników przez użytkownika lokalu, za zgodą Zarządu Spółdzielni, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz

przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.

- f. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu.
- g. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian

## **B. W budynkach mieszkalno-usługowych**

1. Rozliczeniu podlegają koszty zakupu energii cieplnej za okres od 01.01. do 31.12 każdego roku rozliczeniowego. Rozliczenie z członkiem lub użytkownikiem lokalu z tytułu zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy nastąpi na podstawie poniesionych kosztów w danym węźle cieplnym, z którego dostarczona jest energia cieplna do budynku mieszkalno-usługowego.
2. Dla lokali mieszkalnych koszty zakupu energii cieplnej pomniejszone zostają o koszty przypadające na lokale użytkowe.
- 2a. Koszty zakupu energii cieplnej przypadające na lokale użytkowe w danym węźle wylicza się:
  - a/ w przypadku lokali użytkowych opomiarowanych /zamontowany licznik/ - na podstawie kosztów zużycia,
  - b/ w przypadku lokali użytkowych nieopomiarowanych – poprzez wydzielenie ich z ogólnych kosztów zakupu energii cieplnej danego budynku proporcjonalnie do kubatury tych obiektów.
3. Koszty wyliczone w sposób określony w pktcie 2a dla obiektów użytkowych będą rozliczane na poszczególnych użytkownikach lokali w tym budynku, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni / kubatury ogrzewanej.

## **C. Opłaty zaliczkowe**

1. Na pokrycie całkowitych kosztów c.o. użytkownicy mieszkań wnoszą indywidualne opłaty zaliczkowe przez cały okres rozliczeniowy /12m-cy/ proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.
2. Indywidualne opłaty zaliczkowe obliczane są na podstawie

prognozowanych stawek indywidualnych jednostkowych opłat zaliczkowych **Z jedn .lokalu**.

Prognozowaniem indywidualnych opłat zaliczkowych zajmuje się firma rozliczeniowa podczas rozliczenia kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy wg wzoru:

$$\mathbf{Z\ jedn.lokalu = W \times K\ jedn.\ lokalu}$$

z uwzględnieniem niżej podanych parametrów:

maksymalna wartość zaliczki danego budynku – **Z max = 2,2 x K śr**  
gdzie:

**W** – współczynnik wzrostu opłaty zaliczkowej lokalu na następny okres rozliczeniowy:

$$\mathbf{W = 1,1 + 0,06 \times (T\ zewn.\ \acute{s}r.\ - T\ progn.\ zewn.\acute{s}r.\ ) \times L\ std / L}$$

**K jedn.lokalu** – wynikowy jednostkowy koszt ogrzania lokalu [zł/m<sup>2</sup>]

**K śr** – jednostkowy średni koszt ogrzania lokalu w danej nieruchomości / budynku [zł/m<sup>2</sup>]

**T zewn.śr** – średnia temperatura zewnętrzna w zakończonym sezonie grzewczym,

**T progn. zewn. śr.** – prognozowana średnia temperatura zewnętrzna na następny sezon grzewczy, przyjmuje się +2°C /jako minimalna temperatura występująca w ostatnich latach/

**L std** - długość standardowego sezonu grzewczego, przyjmuje się 212 dni

**L** – liczba dni zakońzonego sezonu grzewczego.

3. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub nieprzewidzianego wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, zarząd spółdzielni może podwyższyć wysokość zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

#### **D. Postanowienia końcowe.**

1. Elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania wyposażone są w plomby elektroniczne, mikroprocesor co 2 minuty uruchamia procedury samokontroli urządzenia.

W przypadku wykrycia nieprawidłowości podzielnik rejestruje datę i rodzaj zakłóceń, a na wyświetlaczu podzielnika pojawia się tekst „Error” lub w przypadku ingerencji zewnętrznej „oPEn”. Lokator po stwierdzeniu takich komunikatów powinien niezwłocznie zawiadomić firmę rozliczeniową za pośrednictwem spółdzielni.

Firma rozliczeniowa w ciągu 14 dni sporządzi protokół i dokona naprawy lub wymiany urządzenia.

2. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w poszczególnych sezonach rozliczeniowych należy wносить do spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika lokalu.

Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

Odmowa przyjęcia rozliczenia jak również nieobecność lokatora w mieszkaniu nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.

3. Reklamacje rozliczeń dotyczące:
  - danych wyjściowych do rozliczeń rozpatruje spółdzielnia
  - systemu rozliczeniowego rozpatruje firma rozliczeniowa.
4. Niniejsze zasady rozliczeń energii cieplnej obowiązują od 01 stycznia 2023 roku.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH.**

1. Odpłatność z tytułu wywozu nieczystości stałych - komunalnych zgromadzonych w miejscach gromadzenia odpadów, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym pobierana jest wg taryfy ustalonej przez Gminę – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych /gruzu, mebli, biomasy itp. obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> pu.

## **VII. ROZLICZANIE ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH**

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytu inwestycyjnego dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz na potrzeby własne spółdzielni.

W odniesieniu do tych lokali sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują odrębne przepisy oraz umowa kredytowa.

## **VIII. RÓŻNICOWANIE OBCIĄŻEŃ LOKALI MIESZKALNYCH ZAJMOWANYCH NA WARUNKACH SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.**

1. Obciążenie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest różnicowane z tytułu nierównomiernych walorów użytkowych i atrakcyjności.
2. Różnicowanie obciążeń, o których mowa w ust. 1 stosuje się w formie współczynników korekcyjnych, następująco:

a/ budynki 5-cio kondygnacyjne:	parter	- 95%
	I piętro	- 109%

	II piętro	- 106%
	III piętro	- 97%
	IV piętro	- 93%
b/ budynki 3-ch kondygnacyjne:	parter	- 93%
	I piętro	- 104%
	II piętro	- 103%

3. Współczynniki korekcyjne stosuje się w odniesieniu do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi /eksploatacja, remonty zasobów mieszkaniowych oraz podatek od nieruchomości/.
4. Ustalanie nowych /np. do lokali użytkowych/ lub zmianę istniejących współczynników korekcyjnych pozostawia się do decyzji zarządu KSM.
5. Suma opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych bądź użytkowych po zastosowaniu współczynników korekcyjnych musi się równać sumie opłat za użytkowanie tych lokali przed zastosowaniem współczynników korekcyjnych.
6. Różnicowanie z tytułu nierównomiernych walorów użytkowych i atrakcyjności nie dotyczy lokali zajmowanych na zasadzie najmu.

#### **IX. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.**

1. Ustalane w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w tym garaży i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.
- 2a. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.
- 2b. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w pkt 2 i 2a obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości,

eksploatacji dźwigów, telewizji kablowej, podatków i opłat lokalnych oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą umowny czynsz najmu. Do lokali mieszkalnych będących w najmie dodatkowo mają zastosowanie obowiązujące zasady:
  - wnoszenia zaliczek na zakup c.o. oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - odpłatności za wywóz nieczystości,
  - wnoszenia odpłatności za pobór zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
  - odpłatności za użytkowanie telewizji kablowej.
4. Wysokość czynszu najmu ustala się wg stawek ryczałtowych nie mniejszych niż faktyczne koszty przypadające na zajmowany lokal, kalkulowane na podstawie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni. Powyższe odnosi się również do najmu lokali użytkowych. W kosztach eksploatacji należy uwzględnić również podatek od nieruchomości. Zasady ustalania podatku od nieruchomości określają odrębne przepisy.
5. Od najemcy lokalu użytkowego spółdzielnia – oprócz stawek czynszu najmu- może pobierać opłaty:
  - za wodę pobieraną z publicznych urządzeń wodociągowych,
  - z tytułu zwrotu kosztów c.o. i dostawy c.c.w,
  - za założenia reklamy na budynkach i terenach osiedlowych,
  - za energię elektryczną.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni pokrywane są w sposób określany corocznie w uchwałach rady nadzorczej w sprawie planów finansowo-gospodarczych spółdzielni.
7. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych /eksploatacyjnych/ oraz terminy ich wnoszenia ustalają – w odniesieniu do członków spółdzielni – postanowienia statutu spółdzielni.
8. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
9. W przypadku, gdy w budynku zainstalowane są zbiorcze gazomierze, rozliczenie obciążeń za zużyty gaz dokonuje się w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. Rozliczenia te powinny być dokonywane zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego. Opłaty za zużyty gaz nie powinny być wliczone do opłat czynszowych, powinny być wykazywane jako samodzielne pozycje płatnicze. W przypadku bardzo niskich odchyleń w rozliczeniu gazu, korygowanie opłat może być dokonywane w okresach dłuższych, lecz nie przekraczających 3 lat.

## **X. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.**

1. W ramach opłat za używanie lokali spółdzielnia obowiązana jest zapewnić w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych: utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
  2. Rozdział obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa statut lub umowa najmu.
- 
1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej KSM w Końskich w dniu 19.10.2022 roku, uchwałą Nr 20/2022 z mocą obowiązującą od 01.01.2023 roku.
  2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą rady nadzorczej nr 35/2012 z dnia 28 grudnia 2012 roku wraz z aneksami.

Za Radę Nadzorczą Koneckiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Stefan Gołacki

Sekretarz Rady Nadzorczej :

Jerzy Grygiel