

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

I. Postanowienia wstępne

1. Regulamin oparto na następujących aktach prawnych:
 - 1) Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
 - 2) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane;
 - 3) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej,
 - 4) Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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;
 - 5) Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych;
 - 6) Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło;
 - 7) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 9) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna” w Raciborzu.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej, w których ciepło dostarczone do budynków rozlicza Spółdzielnia na podstawie zawartych umów sprzedaży.
3. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć :
 - 1) użytkownik lokalu, w którym koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody podlegają indywidualnemu rozliczeniu – członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 2) wytwórca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność w zakresie wytwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw, energii lub obrotu nimi,
 - 3) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie elektroniczne zamontowane na grzejniku centralnego ogrzewania, posiadające swój numer fabryczny, rejestrujące zużycie ciepła przez grzejnik,
 - 4) współczynnik grzejnikowy – współczynnik zależny od wielkości i rodzaju grzejnika, na którym zamontowano podzielnik kosztów ogrzewania, a także od typu podzielnika,
 - 5) współczynnik lokalowy (redukcyjny) – współczynnik korygujący zużycie ciepła w lokalach w zależności od położenia lokalu w bryle budynku,
 - 6) okres rozliczeniowy – w przypadku centralnego ogrzewania okres pomiędzy kolejnymi odczytami urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy) obejmuje 12 miesięcy kalendarzowych, nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym, może być skrócony lub wydłużony o 2 miesiące, natomiast w przypadku cew okres ten wynosi 6 miesięcy,
 - 7) węzeł (cieplny) – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego

- do instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ciepłej wody w przypadku dostarczania jej z sieci ciepłowniczej,
- 8) sieć ciepłownicza – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do przesyłania ciepła ze źródeł ciepła do węzłów cieplnych,
 - 9) źródło ciepła – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytworzenia ciepła z paliw,
 - 10) moc cieplna – ilość ciepła wytworzonego i odebranego w jednostce czasu,
 - 11) zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna jaka w danej nieruchomości, lokalu wystąpi w warunkach obliczeniowych, która jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach tej nieruchomości, lokalu oraz utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - 12) nieruchomość – budynek, część budynku, wyposażone w ciepłomierz lub zespół budynków nieposiadających swoich ciepłomierzy, zasilanych z jednego grupowego węzła ciepła wyposażonego w ciepłomierz,
 - 13) średnie zużycie ciepła w nieruchomości jest to iloraz kosztów ogrzewania nieruchomości przez sumę powierzchni lokali wchodzących w skład nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, (zł/m²/12 miesięcy)
 - 14) ccw – centralna ciepła woda,
 - 15) stacja wymienników ciepła dla celów ccw – urządzenia do podgrzania wody z wykorzystaniem ciepła sieciowego, zasilające jeden budynek, część budynku,
 - 16) grupowa stacja wymienników ciepła dla celów ccw – urządzenia do podgrzania wody z wykorzystaniem ciepła sieciowego, zasilająca więcej niż jeden budynek,
 - 17) ciepło sieciowe – ciepło wytworzone w źródle ciepła rozprowadzone do poszczególnych budynków siecią ciepłowniczą,
 - 18) odnawialne źródło ciepła – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do pozyskania ciepła ze źródeł odnawialnych,
 - 19) lokal opomiarowany – dla rozliczania kosztów ogrzewania – lokal wyposażony w podzielniki zamontowane na wszystkich grzejnikach podlegającym opomiarowaniu lub w przypadku budynku wyposażonego w indywidualne ciepłomierze lokal wyposażony w ciepłomierz. W przypadku ciepłomierzy urządzenia muszą posiadać ważną cechę legalizacyjną. Dla rozliczania kosztów ciepła na cele ccw – lokal wyposażony w wodomierz lub wodomierze ciepłej wody dokonuje pomiaru zużycia wody we wszystkich punktach poboru wody. Urządzenia muszą posiadać ważną cechę legalizacyjną,
 - 20) sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków,
 - 21) lokal nieopomiarowany – dla rozliczania kosztów ogrzewania - lokal, w którym montaż podzielników nie doszedł do skutku na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu lub w przypadku budynku wyposażonego w indywidualne ciepłomierze lokal nie jest wyposażony w ciepłomierz. Za lokal nieopomiarowany uważa się również lokal wyposażony w podzielniki innego typu co zamontowane w pozostałych lokalach w budynku bądź lokal wyposażony jest w ciepłomierz bez ważnej cechy legalizacyjnej. Dla rozliczania kosztów ciepła na cele ccw – lokal niewyposażony w wodomierz lub wodomierze ciepłej wody dokonujące pomiaru zużycia wody we wszystkich punktach poboru wody. Za lokal nieopomiarowany uważa się również lokal wyposażony w wodomierz lub wodomierze ciepłej wody bez ważnej cechy legalizacyjnej.

II. Postanowienia ogólne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym wytwórcom ciepła,

- 2) wytworzeniem ciepła z własnych źródeł i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
2. W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz wytwórcy ciepła.
 3. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni ogrzewanej lokali, to powierzchnię tą oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjmując:
 - 1) powierzchnią ogrzewaną lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, służących mieszkalnemu i gospodarczym celom Użytkownika bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, (jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp.);
 - 2) jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni ogrzewanej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię ogrzewaną lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %;
 - 3) do powierzchni ogrzewanej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm oraz balkonów, loggii, antresol.
 4. Powierzchnią ogrzewaną lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, w tym nie posiadających grzejników a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu wlicza się do powierzchni ogrzewanej tego lokalu.
 5. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuacje, w których budynek lub zespół budynków posiada urządzenia umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze do pomiaru zużycia ciepłej wody.
 6. Zakres przekazywanych informacji w zależności od sposobu rozliczenia przy zastosowaniu ciepłomierzy i podzielników dla budynku lub lokalu wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 7.12.2021r 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, określają indywidualne rozliczenia kosztów ciepła przekazywane Spółdzielni przez specjalistyczną firmę rozliczeniową na podstawie zawartej umowy.

III. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania

1. Koszty wytwórcy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie faktur wystawionych przez wytwórców ciepła.
2. Koszty wytwórcy ciepła ze źródeł obcych obejmują:
 - 1) koszty opłaty stałej wytwórcy ciepła na którą składają się:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata za usługi przesyłowe,
 - c) opłata za nośnik ciepła,
 - 2) koszty opłaty zmiennej za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy.

3. Koszty wytwórcy ciepła z własnych stacji wymienników ciepła obejmują koszty energii elektrycznej i ciepła zakupionego ze źródeł obcych.

IV. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnej ciepłej wody

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła do przygotowania ccw są całkowite koszty ponoszone przez Spółdzielnię, ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w instalację do poboru ccw w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur.
2. Na całkowity koszt ciepła do przygotowania ccw składa się:
 - 1) koszt opłaty stałej – jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci wytwórcy ciepła bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe i nośnik ciepła;
 - 2) koszt opłaty zmiennej za dostarczone ciepło i usługi przesyłowe określany jest na podstawie faktur wytwórcy energii cieplnej, wystawianych w oparciu o odczyty wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnych. W zależności od wyposażenia węzła cieplnego w ciepłomierze przyjmuje się wskazania:
 - a) gdy węzeł posiada ciepłomierz główny, ciepłomierz dla centralnego ogrzewania i ciepłomierz dla centralnej ciepłej wody – wskazania ciepłomierza centralnej ciepłej wody,
 - b) gdy węzeł posiada ciepłomierz główny i ciepłomierz dla centralnego ogrzewania – różnicę wskazań tych ciepłomierzy.
3. Koszty ciepła dla celów ccw ze źródeł odnawialnych obejmują koszty w zakresie kosztów energii elektrycznej i ciepła zakupionego ze źródeł obcych.

V. Indywidualne rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla celów centralnego ogrzewania

1. Koszty zużycia ciepła na cele ogrzewania w budynkach wielorodzinnych i obiektach komercyjnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania rozliczają specjalistyczne firmy z uwzględnieniem poniższych zasad:
 - a) koszty opłaty stałej wytwórcy ciepła rozliczane są w stosunku do sumy ogrzewanych powierzchni wszystkich lokali, a tak uzyskany średni koszt mnoży się przez powierzchnie ogrzewane w poszczególnych lokalach,
 - b) koszty ciepła emitowanego przez nieopomiarowaną część instalacji centralnego ogrzewania nieruchomości, niezależne od odbiorców ciepła w lokalach (np. emisja ciepła przez piony centralnego ogrzewania, grzejniki w klatkach schodowych, pralniach, suszarniach), ustalone w wysokości 30% kosztów opłaty zmiennej wytwórcy ciepła, rozlicza się je w stosunku do sumy ogrzewanych powierzchni wszystkich lokali, a tak uzyskany średni koszt mnoży się przez powierzchnie ogrzewane w poszczególnych lokalach,
 - c) koszty za ogrzewanie rozliczane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania ustalone w wysokości 70% kosztów opłaty zmiennej wytwórcy ciepła, rozlicza się na podstawie odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania, w stosunku do sumy odczytów wskazań we wszystkich lokalach w danej nieruchomości z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i lokalowych, a tak uzyskany średni koszt mnoży się przez sumę odczytów wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i lokalowych, zainstalowanych na grzejnikach w danym lokalu. W przypadku lokali użytkowych, przy określaniu kosztów za ogrzewanie rozliczanych wg wskazań podzielników uwzględnia się zapisy określone w ust 15 niniejszej części Regulaminu.

- d) W przypadku nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, w których część lokali w łazienkach wyposażona jest w grzejniki z zaworami termostatycznymi i podzielnikami kosztów ogrzewania, a pozostała część lokali w pomieszczeniach łazienek posiada nieopomiarowane źródła ciepła (np. świece grzewcze), zużycie ciepła emitowanego przez te nieopomiarowane elementy grzewcze uwzględnia się w indywidualnym rozliczeniu na podstawie szacowania zużycia ciepła. Szacowanie odbywa się na poziomie średniego wskazania podzielników w nieruchomości, z uwzględnieniem współczynnika grzejnikowego odpowiadającego mocy grzewczej zainstalowanej w pomieszczeniu łazienki i współczynnika lokalowego zależnego od usytuowania lokalu w bryle budynku.
2. Koszty zużycia ciepła w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe i ciepłomierz główny w węźle dzieli się na koszty rozliczane według powierzchni ogrzewanej oraz koszty rozliczane według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach z uwzględnieniem współczynników lokalowych:
- koszty opłaty stałej wytwórcy ciepła rozlicza się w stosunku do sumy powierzchni ogrzewanej dla wszystkich lokali podłączonych do centralnego ogrzewania w nieruchomości, a tak uzyskany koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię grzewczą poszczególnych lokali,
 - koszty rozliczane według wskazań ciepłomierzy, obejmujące koszty opłaty zmiennej wytwórcy ciepła pomniejszone o koszty o których mowa w ppkt c), rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników lokalowych w nieruchomości. W przypadku lokali użytkowych, przy określaniu kosztów za ogrzewanie rozliczanych wg wskazań ciepłomierzy uwzględnia się zapisy określone w ust 15 niniejszej części Regulaminu.
 - koszty części nieopomiarowanej wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego i sumy wskazań ciepłomierzy w lokalach w nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale według powierzchni grzewczej poszczególnych lokali.
3. Koszty wytwórcy ciepła są rozliczane w okresach 12-miesięcznych. Okres ten może być skrócony lub wydłużony o 2 miesiące. Rozliczenie z Użytkownikami następuje w okresie 3 miesięcy od daty odczytu urządzeń pomiarowych. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczeniowy może ulec zmianie.
4. Odczyty wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła odbywają się na koniec okresu rozliczeniowego. Powiadomienia o terminie odczytu wywieszane są na tablicach ogłoszeń z wyprzedzeniem 7- dniowym. Użytkownicy lokali w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są indywidualnie o drugim terminie odczytu. W przypadku kolejnego nieudostępnienia lokalu możliwy jest trzeci ostateczny termin na pisemne wezwanie Użytkownika lokalu. Upływ czasu od terminu pierwszego odczytu do terminu ostatecznego odczytu nie może przekroczyć 30 dni kalendarzowych. W przypadku podzielników lub ciepłomierzy wyposażonych w moduł radiowy, odczyt wskazań urządzeń nie wymaga udostępniania lokalu do odczytu z zastrzeżeniem kontroli stanu urządzeń o którym mowa w ust.5 ppkt d), niniejszej części Regulaminu.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- udostępniania lokalu celem dokonania montażu, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierzy lokalowych lub podzielników wraz z zapewnieniem swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

- c) niezwłocznego powiadomienia o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (ciepłomierzy, podzielników lub zaworów termostatycznych), naruszeniu plomb,
 - d) udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli prawidłowości zamocowania i funkcjonowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lub Użytkowników lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego następuje protokolarnie przejęcie urządzeń służących rozliczaniu ciepła regulujące zobowiązania zwalnającego i przyjmującego. W przypadku braku porozumienia wszelkie obciążenia z tego tytułu ponosi nowy Użytkownik przyjmujący lokal, zajmujący lokal w dniu przedłożenia rozliczenia.
7. W celu stworzenia jednakowych warunków gospodarowania ciepłem w lokalach różnie położonych w bryle budynku (mieszkania szczytowe, położone na parterach, ostatnich kondygnacjach, przy uskokach budynków itp.) stosuje się współczynniki lokalowe, korygujące odpowiednio zużycie ciepła. Ich wartości należy odnieść do strat ciepła w lokalach z wykorzystaniem zasad i algorytmów stosowanych w firmach specjalistycznych rozliczających ciepło w Spółdzielni.
8. Koszty rozliczenia, zakupu i montażu podzielników oraz koszty serwisu związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek Użytkownika lokalu, prac dodatkowych m.in. wymiana uszkodzonych podzielników, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników obciążają Użytkownika lokalu i stanowią odrębną – dodatkową pozycję na druku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
9. Jeżeli w nieruchomości lokal nie posiada grzejników centralnego ogrzewania, lecz graniczy z innymi ogrzewanymi lokalami w tej nieruchomości, wówczas Użytkownik ponosi:
- a) koszty ciepła naliczone zgodnie z ust.1 ppkt b) części V niniejszego Regulaminu w przypadku, gdy budynek wyposażony jest w podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) koszty ciepła naliczone zgodnie z ust.2 ppkt c) części V niniejszego Regulaminu w przypadku, gdy budynek wyposażony jest w indywidualne ciepłomierze.
10. W budynku wyposażonym w podzielniki kosztów ogrzewania dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania ciepła dla lokali w sytuacji, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody Użytkownika na montaż, nieobecność Użytkownika w lokalu w czasie montażu urządzeń, demontaż podzielnika). W takim przypadku, lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni ogrzewanej tego lokalu, przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia na nieruchomości, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników lokalowych i grzejnikowych.
11. Jeżeli lokal (część lokalu) w nieruchomości opomiarowanej posiada odrębną instalację centralnego ogrzewania wyposażoną w ciepłomierz, rozliczenie kosztu ciepła w tym lokalu następuje indywidualnie, z uwzględnieniem zamówionej mocy i wskazań ciepłomierza w tym lokalu (części lokalu) oraz cen ciepła. W pozostałych lokalach stosuje się zasady rozliczania kosztów ciepła wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
12. Wyboru urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 7.12.2021r 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 dokonuje

Zarząd Spółdzielni. Podzielniki kosztów ogrzewania są montowane na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

13. W przypadku gdy Użytkownik lokalu :

- 1) nie udostępni ciepłomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania odczytu lub kontroli stanu tych urządzeń,
- 2) dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
- 3) dokona bez zgody Spółdzielni zmian instalacji centralnego ogrzewania (demontaż grzejników lub ich wymiana, zmiana nastawy zaworu termostatycznego itp.),
- 4) nie umożliwi zainstalowania ciepłomierzy lub urządzeń służących indywidualnemu rozliczeniu ciepła tj. podzielników kosztów ogrzewania w lokalach budynku opomiarowanego, i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego ze statutem, regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków i Użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni,

Zarząd Spółdzielni ma prawo dochodzić od Użytkownika lokalu odszkodowania za skutki zakłócenia racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się zgodnie z zapisami ust.9 niniejszej części Regulaminu.

14. Jeżeli w lokalu uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania zgłoszone przez Użytkownika dotyczyć będzie pojedynczego urządzenia i wystąpi po raz pierwszy, koszt ciepła należy obliczyć z uwzględnieniem średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku, w którym znajduje się lokal, w rozliczanym okresie rozliczeniowym. W pozostałych przypadkach obowiązuje ustalenie ust. 12 niniejszej części Regulaminu.

15. Jeżeli w lokalach wystąpiły przyczyny uniemożliwiające rozliczenie kosztów ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, niezawinione przez Użytkowników lokali (zmiany powierzchni ogrzewanej spowodowane połączeniem lub podziałem lokali, zmiany powierzchni grzewczych w wyniku połączenia grzejników, likwidacja części powierzchni grzewczych, awarie urządzeń itp.) koszt ciepła w lokalach za okres zaistnienia tych przyczyn należy ustalić na podstawie średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku z uwzględnieniem pełnych, rozpoczętych miesięcy kalendarzowych.

16. W przypadku gdy w nieruchomości znajdują się zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, a ustalony dla nieruchomości koszt zużycia ciepła określony został na podstawie jednostkowych cen zakupu ciepła, które są większe dla lokali użytkowych niż dla lokali mieszkalnych, kwotowa różnica z tego tytułu przypadająca na nieruchomość jest rozdzielana w całości na lokale użytkowe.

VI. Indywidualne rozliczanie kosztów podgrzania wody

1. Podstawę do rozliczenia kosztów podgrzania wody na cele ccw stanowią faktury wytwórcy ciepła oraz zestawienie ilości m³ zużytej wody ciepłej przez Użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym ustalonym w Regulaminie rozliczania wody i odprowadzania ścieków.
2. Koszty za podgrzanie wody obejmują:
 - 1) koszty opłaty stałej,
 - 2) koszty opłaty zmiennej podzielonej na część opłat związanych z cyrkulacją oraz pozostała część opłaty zmiennej wynikająca ze wskazań wodomierzy,

- 3) koszty dostawy ciepła ze źródeł odnawialnych w zakresie kosztów energii elektrycznej i ciepła zakupionego ze źródeł obcych.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów energii cew dla lokali jest:
 - 1) [m²] powierzchni grzewczej lokali - w odniesieniu do opłat stałych, opłat zmiennych dotyczących kosztów ciepła koniecznego do utrzymania właściwej temperatury związanej z cyrkulacją, czyli utrzymaniem stałej możliwości skorzystania z podgrzanej wody,
 - 2) jednostka rozliczeniowa [m³] – w odniesieniu do opłat zmiennych dotyczących kosztów ciepła przypadającego na podgrzanie wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy.
4. Koszty opłaty stałej dostawy ciepła na potrzeby cew rozlicza się proporcjonalnie poprzez udział powierzchni danego lokalu w powierzchni całej nieruchomości.
5. Rozliczenie kosztów opłaty zmiennej na potrzeby cew w rozbiciu na:
 - a) część kosztów związanych z utrzymaniem właściwej temperatury potrzebnej do cyrkulacji w wysokości 30% kosztów zmiennych wynikających z faktur przypadających na nieruchomość. Obciążenie tym składnikiem poszczególnych lokali następuje poprzez udział powierzchni danego lokalu w powierzchni całej nieruchomości.
 - b) wyliczeniu kosztu podgrzania 1m³ wody dla nieruchomości jako ilorazu 70% kosztów zmiennych zakupu ciepła, określonych w ust.2 ppkt2) części IV niniejszego Regulaminu i ilości m³ zużytej wody ciepłej na podstawie wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach:
 - ✓ dla lokalu opomiarowanego – jako iloczynu jednostkowego kosztu podgrzania i ilości zużytej wody, określonej według wskazań wodomierzy ciepłej wody,
 - ✓ dla lokalu nieopomiarowanego – jako iloczynu jednostkowego kosztu podgrzania i ilości zużytej wody, określonej według ryczałtu, ustalonego w Regulaminie rozliczania wody i odprowadzania ścieków.
 - c) zbilansowaniu kosztów zakupu energii cieplnej i sumy miesięcznych zaliczek wniesionych przez Użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym,
 - d) wyliczeniu dla poszczególnych lokali nadpłaty lub niedopłaty za dany okres rozliczeniowy.
6. Dla lokali użytkowych, przy określaniu kosztów za podgrzanie wody uwzględnia się zapisy określone w ust 15 części V Regulaminu.
7. W rozliczeniu podgrzania nie uwzględnia się kosztów wody, ograniczając się tylko do kosztów ciepła potrzebnego do jej podgrzania.
8. Opłaty na poczet należności z tytułu kosztów podgrzania wody wnoszone są co miesiąc zaliczkowo. Zaliczkę za ciepłą wodę dla lokali rozliczających się według wskazań wodomierzy ustala się indywidualnie, na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem 30% wzrostu na ewentualną zmianę stawek jednostkowych za wodę i ciepło do podgrzania.
9. Zaliczka za podgrzanie wody dla lokali nieopomiarowanych, w których nie dokonano odczytów wodomierzy lub posiadających wodomierze niesprawne i nielegalizowane ustala się jako iloczyn jednostkowego kosztu podgrzania i ilości zużytej wody, określonej według ryczałtu, ustalonego w Regulaminie rozliczania wody i odprowadzania ścieków.
10. W sprawach tu nieuregulowanych zastosowanie mają postanowienia odrębnego regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

VII. Eksploatacja urządzeń służących rozliczeniu ciepła

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zgłosić w administracji osiedlowej każdy przypadek uszkodzenia instalacji, w tym zaworów termostatycznych i urządzeń służących rozliczeniu ciepła i podgrzania wody wewnątrz lokalu.
2. Zabronione jest:
 - 1) dokonywanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - 2) opróżnianie z wody instalacji centralnego ogrzewania,
 - 3) uszkodzanie urządzeń służących rozliczeniu ciepła i podgrzania wody w lokalu, w tym ich demontaż, naruszanie plomb, dokonywanie innych ingerencji,
 - 4) dokonywanie innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody.
3. Na okoliczność stwierdzenia naruszenia postanowień ujętych w ust. 2 niniejszej części Regulaminu sporządza się komisyjnie stosowny protokół. Koszty usunięcia nieprawidłowości i ich skutki obciążają Użytkownika lokalu.

VIII. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

1. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc opłaty zaliczkowe w zł/m² powierzchni ogrzewanej lokalu na poczet należności z tytułu kosztów dostawy i rozliczenia ciepła. Miesięczna opłata zaliczkowa odpowiada średniomiesięcznemu kosztowi ciepła w lokalu za ostatni okres rozliczeniowy powiększonemu o 30% z tytułu przewidywanego wzrostu cen i możliwej większej konsumpcji ciepła spowodowanej wydłużeniem okresu grzewczego.
2. Po zmianie Użytkownika lokalu opłata zaliczkowa w tym lokalu ustalana jest w odniesieniu do średniego zużycia ciepła w nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym ze współczynnikiem zwiększającym 1,3.
3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania określa się w wysokości 30% kosztów opłaty zmiennej zużycia ciepła na cele ogrzewania w nieruchomości podzielonej przez sumę ogrzewanych powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości i pomnożonej przez powierzchnię tego lokalu.
4. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy niż 3-krotność średniego kosztu ogrzewania nieruchomości w przeliczeniu na 1m², to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² powierzchni ogrzewanej lokalu w wysokości 3-krotności średniego kosztu ogrzewania nieruchomości. Tak wyznaczony koszt ciepła pomniejszony o przypadający na ten lokal koszt opłaty stałej wytwórcy ciepła stanowi maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
6. Na pisemny wniosek Użytkownika zaliczki mogą ulec zmianie.
7. Opłaty zaliczkowe są pobierane przez cały następny okres rozliczeniowy.

8. Różnice wynikające z rozliczenia kosztów i opłat zaliczkowych są rozliczane, przy czym:
- 1) nadpłaty w kwocie nominalnej są zaliczane na poczet zaległych opłat i odsetek, bieżących bądź przyszłych opłat za lokal; na wniosek Użytkownika są mu zwracane,
 - 2) niedopłaty podlegają windykacji jak opłaty za lokale.

IX. Postanowienia końcowe

1. Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody Użytkownik ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminie 30 dni od jego doręczenia, która podlega rozpatrzeniu w ciągu 30 dni od jej złożenia w Spółdzielni. Reklamacje złożone po tym terminie nie podlegają rozpatrzeniu. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikającej z rozliczenia.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 09.12.2024 r. uchwałą nr 63/15/2024 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWOCZESNA”
W RACIBORZU