

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”

ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

REGULAMIN

**rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
według podzielników kosztów i według powierzchni użytkowej
mieszkania oraz centralnie ciepłej wody użytkowej w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”**

Zatwierdzony Uchwałą Nr 4/2024 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 21.02.2024 r.

1. WPROWADZENIE

1.1. Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku (lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, oraz rozliczania tych kosztów z Użytkownikiem lokalu.

1.2. Regulamin określa zasady wnoszenia zaliczek przez Użytkowników lokali z tytułu ponoszonych opłat (tj. stałej i zmiennej) za dostarczone ciepło oraz jego rozliczenia.

1.3. Właściciel lub Zarządca budynku wielolokalowego jest odpowiedzialny za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła (Art.45a. ust.6 Ustawy Prawo energetyczne).

Rozliczenie to polega na:

- ustaleniu kosztów zakupu ciepła w określonym okresie dla danego budynku (jednostki rozliczeniowej),
- określeniu rodzaju tych kosztów i terminów ich regulowania do sprzedawcy ciepła, ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale,
- porównaniu wysokości przypadających kosztów, opłat na dany lokal z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami lub opłatami i rozliczenie powstałej różnicy, tj. dopłaty lub zwrotu.

1.4. Dostawcą ciepła do budynków S.M. "Barbara" jest TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach. Rozliczanie energii cieplnej między dostawcą a odbiorcą odbywa się na podstawie cen i opłat zawartych w taryfie dla ciepła zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

1.5. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, na które została zawarta umowa o dostawę ciepła. W tym:

- a) Rozliczanych wg podzielników (w tym radiowych),
- b) Rozliczanych wg m² powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania – bez podzielników.

1.6. Dla mieszkań z centralnym ogrzewaniem na podstawie dokumentacji technicznej wyliczono współczynniki korygujące LAF uwzględniające usytuowanie mieszkania w bryle budynku, kondygnacje, powierzchnie mieszkania, rodzaje i ilość przegród (ścian działowych). Dla lokali użytkowych współczynnik korygujący LAF wynosi 1, bez względu na jego położenie.

2. PODSTAWY PRAWNE

- 2.1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295.) z późniejszymi zmianami.
 - 2.2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648, z 2023 r. poz. 1450).
 - 2.3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463).
 - 2.4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422).
 - 2.5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718).
 - 2.6. Polska norma PN-82 /B - 02402. Temperatura ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
 - 2.7. Polska Norma PN-92 /B-01706. Instalacje wodociągowe. Wymagania w projektowaniu.
 - 2.8. Polska norma PN-ISO 4064-2+Ad1 Pomiar objętości wody w przewodach. Wodomierze do wody pitnej zimnej. Wymagania instalacyjne.
 - 2.9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie
 - 2.10. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 868).
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalenia 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 (Dz. U. z 2021 poz. 2273).

3. POSTANOWIENIA OGÓLNE

3.0. *Celem wprowadzenia indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej jest:*

- a) Racjonalne gospodarowanie energią cieplną dla celów centralnego ogrzewania.
- b) Zapewnienie komfortu cieplnego w mieszkaniach, umożliwienie użytkownikom mieszkań wpływów na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach.
- c) Umożliwienie przez system indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej, wyliczenia opłat za faktycznie zużyte ciepło.
- d) Możliwe wykonywanie analiz techniczno-ekonomicznych, korygowanie wielkości zamówionej mocy cieplnej dla poszczególnych budynków (węzłów cieplnych).

3.1. Powierzchnia ogrzewana centralnie - to powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o. lecz wchodzących w skład tych lokali i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. łazienka, przedpokój, WC, itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np. część korytarza) i użytkowane na podstawie umowy najmu. Do powierzchni ogrzewalnej nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali. Instalacje pionowe - grzejnikowe łazienkowe oraz grzejniki klatek schodowych - korytarzy, pralni, suszarni itp.

pomieszczeń wspólnego użytku ujmowane są w bilansie cieplnym budynku.

3.2. Odbiorca ciepła - to każdy Zarządca (lub Właściciel obiektu) otrzymujący lub pobierający ciepło na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.

3.3. Użytkownik lokalu - to osoba fizyczna albo prawna lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, lecz faktycznie użytkujące ten lokal, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do jego użytkowania.

3.4. Układ pomiarowo-rozliczeniowy - to dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczenia ciepła.

3.5. Instalacja odbiorcza – to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje odbiorcze, służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych lub źródeł ciepła do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w obiekcie.

3.6. Zewnętrzna instalacja odbiorcza – odcinki instalacji odbiorczych łączące grupowy węzeł cieplny lub źródło ciepła z instalacjami odbiorczymi w obiektach, w tym w obiektach, w których zainstalowany jest grupowy węzeł cieplny lub źródło ciepła.

3.7. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

3.8. Grupa taryfowa – grupa odbiorców korzystających z usług związanych z zaopatrzeniem w ciepło, z którymi rozliczenia są prowadzone na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.

3.9. Przedsiębiorstwo ciepłownicze (dostawca ciepła) – przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła w eksploatowanych przez to przedsiębiorstwo źródłach ciepła, przesyłaniem i dystrybucją oraz sprzedażą ciepła wytworzonego w tych źródłach lub zakupionego od innego przedsiębiorstwa energetycznego.

3.10. Sezon grzewczy - to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania obiektów. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do obiektów Spółdzielni podejmuje Zarząd.

3.11. Rodzaje opłat pobieranych od odbiorców ciepła oraz podstawy i sposób ich obliczania

– powinny być określone w umowie sprzedaży ciepła lub umowie o świadczenie usług przesyłania i dystrybucji ciepła albo umowie kompleksowej, a wysokość tych opłat oblicza się w następujący sposób:

a. opłata za zamówioną moc cieplną, stanowiąca iloczyn zamówionej mocy cieplnej i ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej i określonego nośnika ciepła – opłata ta jest pobierana w 12 ratach miesięcznych.

b. opłata za ciepło, pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczanego ciepła, ustalony na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego lub do zewnętrznych instalacji odbiorczych albo w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji określonych w umowie, oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej dla określonego nośnika ciepła.

c. opłata za nośnik ciepła, pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła, stanowi iloczyn ilości tego nośnika dostarczanego do napełniania i uzupełniania ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalony na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym, oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej.

d. opłata stała za usługi przesyłowe, pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – opłata ta jest pobierana w 12 ratach miesięcznych.

e. opłata zmienna za usługi przesyłowe, pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalony na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego lub zewnętrznych instalacji odbiorczych albo w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji określonych w umowie, oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej.

f. inne opłaty zawarte w taryfie ciepła, na przykład związane z ponownym wznowieniem sezonu grzewczego.

3.12. Koszty zakupu ciepła - to wysokość opłat wynikających z umowy sprzedaży ciepła, jaką wnosi odbiorca ciepła w terminach określonych w umowie na rzecz sprzedawcy - przedsiębiorstwa energetycznego, na podstawie faktur wystawionych za okresy rozliczeniowe.

3.13. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej – to wysokość opłat za dostarczone do budynku ciepło zużyte na podgrzanie wody od temperatury wody zimnej do wymaganej

temperatury wody ciepłej na wlocie do instalacji, która nie powinna przekraczać 55°C, i utrzymanie wymaganej temperatury podczas transportu tej wody i jej cyrkulacji.

4. ZASADY MONTAŻU, EKSPLOATACJI I ODCZYTU PODZIELNIKÓW

4.1. Podzielniki kosztów zużycia ciepła w mieszkaniach montowane są na zlecenie SM „Barbara” przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

4.2. Montaż podzielników musi być udokumentowany podpisem użytkownika mieszkania lub dzierżawcy lokalu użytkowego wraz z inwentaryzacją grzejników w mieszkaniu.

4.3. Odczyty podzielników kosztów zużycia ciepła po zakończeniu okresu rozliczeniowego odbywać się będą drogą radiową na podstawie umowy rozliczeniowej z firmą, z którą Spółdzielnia posiada stosowną umowę do 7 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego wymienionego w rozdziale 5 pkt. 5.1. i rozdziale 6 pkt. 6.1.

4.4. Uszkodzenie podzielnika lub naruszenie plomb podzielnika należy niezwłocznie zgłosić w Dziale Eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”. Jeżeli podzielnik lub plomba uległy uszkodzeniu bez ingerencji użytkownika mieszkania zostanie on wymieniony na koszt firmy rozliczającej. Wykonanie usługi musi być potwierdzone na protokole serwisu i podpisane przez lokatora. Jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika mieszkania koszty związane z dojazdem, usługą serwisową – montażem nowego podzielnika i plomb obciążają w całości użytkownika mieszkania. Wykonanie usługi musi być potwierdzone na protokole serwisu i podpisane przez lokatora.

4.5. Zasady rozliczenia pomieszczenia lub mieszkania, w którym podzielnik został uszkodzony i wymieniony lub w ogóle nie zamontowany opisane są w rozdziale 5 pkt. 5.12., 5.13.

4.6. Na pisemny wniosek użytkownika mieszkania o sprawdzenie prawidłowości wskazań danego podzielnika Spółdzielnia zleci powyższe firmie rozliczającej. W przypadku nieprawidłowo działającego podzielnika koszty jego wymiany ponosi firma rozliczająca, jeśli zaś podzielnik będzie prawidłowo naliczał jednostki i zużycie ciepła koszty w/w usługi ponosi wnioskujący.

4.7. Odczyty podzielników odbywać się będą drogą radiową, czyli bez konieczności udostępniania mieszkania. W przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową odczyt musi być wykonany w obecności lokatora. W takim przypadku lokator zostanie powiadomiony o konieczności ustalenia terminu i udostępnienia mieszkania. Jeżeli w ustalonym terminie użytkownik nie udostępni mieszkania, drugi odczyt drogą optyczną

będzie płatny według zatwierdzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Barbara” cennika usług firmy rozliczającej.

4.8. Odczyt podzielników musi być dostarczony do SM „Barbara” w formie pisemnej. Protokół odczytu musi zawierać: nazwisko i imię użytkownika mieszkania lub lokalu użytkowego, datę odczytu, umiejscowienie grzejnika (rodzaj pomieszczenia), numer podzielnika, odczyt oraz imię i nazwisko osoby dokonującej odczytu.

5. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DLA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH WEDŁUG PODZIELNIKÓW

5.1. Ustala się okres rozliczeniowy trwający 12 miesięcy od 01.08. danego roku do 31.07 roku następnego.

5.2. Zużycie energii cieplnej na cele c.o. mieszkania i lokalu użytkowego jest wyliczony w oparciu o koszt ciepła udokumentowany fakturami dostawcy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym jak w punkcie 5.1. Informacje na temat kosztów są udzielane nieodpłatnie zgodnie z pkt 4a, Art. 45a Ustawy Prawo energetyczne /2.1./

5.3. Użytkownik mieszkania wpłaca miesięcznie zaliczki na c.o. w ustalonym w punkcie 5.1. okresie rozliczeniowym.

5.4. Rozliczenie kosztów ciepła za dany sezon rozliczeniowy dla mieszkań i lokali użytkowych z podzielnikami następuje po jego zakończeniu, na podstawie wpłaconych przez użytkownika mieszkania lub dzierżawcy lokalu użytkowego zaliczek, kosztów ciepła – faktur i wykonanych odczytów podzielników.

5.5. Podział kosztów c.o. – procentowy ustala się każdorazowo po zakończonym sezonie grzewczym na podstawie faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania. Wniosek z propozycją procentowego podziału na koszty stałe i zmienne corocznie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” przedstawiać będzie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

5.6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dzieli się na:

- a) koszty stałe według m² powierzchni zajmowanego mieszkania,
- b) koszty zmienne według odczytu podzielnika (w tym radiowego).

Koszty stałe, to koszty ciepła wynikające z mocy zamówionej oraz nieopomiarowanych pomieszczeń, takich jak: piony grzewcze w mieszkaniach, łazienki, pomieszczenia wspólnego użytku: klatki schodowe, suszarnie, pralnie, wózkownie, piony c.o. w piwnicach, koszty dostawcy ciepła związane z utrzymaniem instalacji w ciągłej gotowości.

Koszty zmienne ciepła, to ilość ciepła zużytego w danym węźle cieplnym zarejestrowana przez licznik ciepła – ciepłomierz oraz wynikająca z odczytów wszystkich podzielników w mieszkaniach danego budynku (węzła).

W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji nieruchomości przyjmuje się że:

- minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokali konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane dla poszczególnych lokali w nieruchomości (budynku) nie może być mniejsza niż 50% średniego zużycia ciepła z lokali w danej nieruchomości. W przypadku, gdy z odczytów podzielników kosztów wynika, że zużycie na m² w danym lokalu jest mniejsze od 50% średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników, a obciążany będzie wartością 50% średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości poprzez dodanie jednostek zużycia.
- maksymalna wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu nie może być większa niż 250% średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości (budynku). W przypadku, gdy z odczytów podzielników kosztów wynika, że zużycie na m² w danym lokalu jest większe od 250% średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników, a obciążany będzie wartością 250% średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości poprzez odjęcie jednostek zużycia.

5.7. Wysokość zaliczek wpłacanych przez użytkownika mieszkania i lokalu użytkowego w budynkach wyposażonych w podzielniki może ulec zmianie na jego pisemny wniosek bez względu na termin.

5.8. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. nastąpi na podstawie rachunku dostarczonego przez Spółdzielnię użytkownikowi mieszkania lub lokalu użytkowego. Niedopłaty wynikające z dostarczonego rachunku winny być uregulowane w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty. Nadpłaty w stosunku do otrzymanego rachunku za c.o. winny być rozliczane w terminie 30 dni. Nadpłaty, których wysokość nie przekracza ustalonej jednomiesięcznej nowej opłaty za c.o. zostają zaliczone na poczet bieżących opłat czynszowych.

5.9. W przypadku dokonanej zmiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego po

zakończeniu okresu rozliczeniowego, wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany będzie zgodnie z pisemnym oświadczeniem stron.

5.10. Użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczony będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu całego budynku (węzła cieplnego).

5.11. Użytkownik mieszkania lub lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy i rozliczony będzie od daty przyjęcia mieszkania lub lokalu użytkowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz rozliczeniu całego budynku (węzła cieplnego).

5.12. W przypadku uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika, rozliczenie kosztów zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym zamontowany był uszkodzony podzielnik będzie wyliczone według średniego zużycia z tego mieszkania.

5.13. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, o którym mowa w § 8.1. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. /2.11./

Usługi rozliczeniowe przez firmę, z którą Spółdzielnia posiada umowę, będą wykonywane w oparciu o zatwierdzony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Barbara” „Cennik obsługi systemu rozliczeń centralnego ogrzewania”.

6. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DLA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH BEZ PODZIELNIKÓW

6.1. Ustala się okres rozliczeniowy trwający 12 miesięcy od 01.08 danego roku do 31.07 roku następnego.

- 6.2. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie wystawionych przez dostawcę faktur. Jednostką rozliczeniową jest budynek (wyjątkowo część budynku) zasilanych z węzła cieplnego, w którym zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy, zgodnie z pkt 7 Art. 45a Ustawy Prawo energetyczne /2.1./
- 6.3. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku pokrywane są przez indywidualnych Użytkowników lokalu w formie miesięcznych opłat zaliczkowych. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości wynikającej z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu (m^2) przez cenę za ogrzewanie ($zł/m^2$) obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym. Koszty zakupu i związane z nimi ustalone zaliczki pobierane są przez 12 miesięcy w roku. Wysokość stawek opłat oraz zaliczek jak również terminy ich wprowadzania ustala Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą. Informacje na temat kosztów, są udzielane nieodpłatnie zgodnie z pkt 4a, Art. 45a Ustawy Prawo energetyczne /2.1./
- 6.4. Rozliczenie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na danym budynku polega na odniesieniu poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów do wysokości wniesionych zaliczek na ten cel przez indywidualnych Użytkowników lokali i odbywa się według kryterium powierzchniowego (do m^2). Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej na cele c.o. jest suma kosztów wynikających z faktur wystawianych co miesiąc przez dostawcę w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku (jednostki rozliczeniowej) podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi rzeczywisty koszt c.o. przypadający na $1m^2$ powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali mieszkalnych.
- 6.5. W budynkach bez podzielników stawki zaliczkowe za centralne ogrzewanie będą ujednocnione dla wszystkich odbiorców ciepła zasilanych z danego węzła cieplnego, wyliczone po zakończeniu okresu rozliczeniowego jak w pkt 6.1. i mogą być zmieniane po zamknięciu kolejnego okresu rozliczeniowego lub wzroście taryfy dostawcy.
- 6.6. W przypadku dokonanej zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany będzie zgodnie z pisemnym oświadczeniem stron.
- 6.7. Użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczany będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych. Dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu wpłaconych zaliczek przez

wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku na poczet c.o. i kosztów ciepła w tym budynku – według faktur dostawcy ciepła, nastąpi rozliczenie końcowe.

6.8. Użytkownik mieszkania lub lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy i rozliczony będzie od daty przejęcia mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych. Dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu wpłaconych przez wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku zaliczek na poczet c.o. i kosztów ciepła tym budynku – według faktur dostawcy ciepła, nastąpi rozliczenie końcowe.

6.9. Wynik rozliczenia dodatni (podlegający zwrotowi) może zostać zaliczony na poczet kolejnych opłat czynszowych. Wynik rozliczenia ujemny (dopłata) wymagany jest do zapłaty w ciągu miesiąca następującego po otrzymaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach Użytkownik lokalu może wnioskować do Spółdzielni o uiszczenie dopłaty w formie ratalnej. Nadpłatę w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

7. ZASADY USTALANIA ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA CELE C.W.U.

7.1. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie wystawionych przez dostawcę faktur. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody w budynku określa się na podstawie wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na grupowych lub indywidualnych SWC.

7.2. Przeniesienie kosztów podgrzania wody na indywidualnych Użytkowników lokali odbywa się w oparciu o wskazania indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych lub ryczałtowo od ilości osób dla lokali niewyposażonych w wodomierze mieszkaniowe. W rozliczeniach z Użytkownikami określa się koszt podgrzania 1 m³ wody i takim kosztem obciąża się poszczególne lokale w zależności od ilości zużycia wody podgrzanej, wykazanej przez wodomierze indywidualne lub ryczałtem według ilości osób zameldowanych. Koszty opłaty stałej wylicza się na podstawie faktur stałych dostawcy – opłat za moc zamówioną w [MW] i dzieli na ilość lokali w budynku (węzle) zgodnie z pkt 8. ust 3) b), Art. 45a Ustawy Prawo energetyczne /2.1./

7.3. Do ustalenia kosztu zmiennego podgrzania 1 m³ wody w danej jednostce rozliczeniowej, bierze się pod uwagę koszty zmienne ciepła wg faktur dostawcy podzielone przez ilość

zużytej wody ciepłej na podstawie wskazań sumy wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem naliczeń ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych. Tak ustalony koszt porównuje się do wniesionej zaliczki zmiennej. Koszty stałe za ciepło wynikające z mocy zamówionej rozliczane są do ilości lokali w budynku.

7.4. Wysokość zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody użytkowej dla danego budynku ustala Zarząd w oparciu o prognozowane koszty na dany okres rozliczeniowy, uwzględniając zmiany cen i ilości ciepła potrzebne do jej podgrzania. Informacje na temat kosztów, są udzielane nieodpłatnie zgodnie z pkt 4a, Art. 45a Ustawy Prawo energetyczne /2.1./

7.5. Rozliczanie kosztów podgrzania wody dokonywane jest w okresach półrocznych, tj. od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku i następuje w oparciu o dokonane odczyty wodomierzy indywidualnych, z uwzględnieniem ryczałtowego zużycia ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych. Rozliczeń za wyżej wymienione okresy dokonuje się w terminie do dwóch miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

7.6. Zasady rozliczenia nadpłat i niedopłat obowiązują jak przy rozliczeniu za c.o.

7.7. W przypadku zdania lub zamiany mieszkania oraz lokalu użytkowego w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie za ciepło do podgrzania c.w.u. nastąpi z następcą prawnym lokalu.

a) Członek Spółdzielni lub Użytkownik lokalu przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy rozliczany będzie za ciepło do podgrzania cwu do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wnoszonych dotychczas opłat.

b) Członek Spółdzielni lub Użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ciepło do podgrzania cwu wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej (zaliczkowej) na dany okres rozliczeniowy. Końcowe rozliczenie nastąpi w oparciu o sumę dokonanych wpłat przez aktualnego oraz poprzedniego użytkownika.

7.8. Użytkownicy lokali opomiarowanych zobowiązani są do udostępnienia lokalu w trybie i terminie ustalonym dla rozliczeń w celu odczytu wodomierzy, a wykazane w tym okresie wskazania wodomierzy do wody ciepłej są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w lokalu.

a. w przypadku, gdy Użytkownik lokalu nie udostępni mieszkania w celu odczytu wodomierzy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie, a w przypadku, gdy stany wodomierzy nie zostały podane po raz drugi – według ryczałtu jak dla lokali nieopomiarowanych.

b. w przypadku stwierdzenia, że Użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach (namagnesowania)

mających na celu zafalszowanie wskazań (np. naruszenie plomby, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego), lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczałtu jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.

8. BONIFIKATY W OPLATACH ZA CIEPŁO

8.1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:

- a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej (+20°C), określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
- b) temperatura podgrzanej c.w.u. jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.

8.2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 8.1.

8.2.1. W przypadku określonym w pkt. 8.1.a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej, przy uwzględnieniu dopuszczalnej odchyłki i sposobem pomiaru zgodnym z Polską Normą PN- 82 /B - 02402.

8.2.2. W przypadku określonym w pkt. 8.1.b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:

- b) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli obniżenie temperatury ciepłej wody przekroczyło 2°C w stosunku do min. temperatury wymaganej w punktach czerpalnych określonej na 45°C (zgodnie z PN – 92 /B-01706).

8.3. Fakt niedogrzenia lokalu (lub zaniżonych parametrów c.w.u.) stwierdza komisyjnie administrator budynku w oparciu o przeprowadzone pomiary temperatur. Z czynności tych administrator budynku sporządza stosowny protokół, w którym określa przyczynę występującego niedogrzenia, oraz sposób naliczenia upustów za niedotrzymanie standardów jakościowych.

8.4. Bonifikat w opłatach za c.o. i c.w.u. nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzenie zostało spowodowane przez Użytkownika niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyiębieniem, czy w wyniku ingerencji w instalację w lokalu bez zgody Spółdzielni.

8.5. Bonifikaty, upusty lub inne opłaty mogą być zaliczane za zgodą indywidualnych odbiorców w lokalach na poczet przyszłych opłat za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej.

8.6. Upustów, o których mowa, nie stosuje się w przypadku klęsk żywiołowych, jak również innych zdarzeń losowych i awarii zaistniałych nie z winy dostawcy, a także za okres przerw (14 dni) w dostawie ciepła, które występują poza sezonem grzewczym i mają związek z planowanym remontem sieci ciepłowniczych przedsiębiorstwa ciepłowniczego.

8.7. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika lokalu w instalację wodociągową i c.o. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności: montaż dodatkowych grzejników, powiększanie zestawów grzejnikowych, wymiana grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych. Niedopuszczalne są działania zmierzające do zafalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów zużycia lub podgrzania wody wodociągowej. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu.

8.8. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd na podstawie protokołu z dokonanego pomiaru temperatur.

9. REKLAMACJE

9.1. Wszelkie reklamacje i zastrzeżenia do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przyjmowane są w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.

9.2. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

9.3. Spółdzielnia zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych, a w szczególności o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, występujących awariach i terminach ich usunięcia, przeglądów i konserwacji sieci i urządzeń znajdujących się w budynku. Informacje w tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych.

9.4. Postanowienia Regulaminu obowiązują w odniesieniu do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej począwszy od okresu rozliczeniowego 2023/2024.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1. Regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.02.2024 r. stanowi załącznik do Uchwały nr 4/2024 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

10.2. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

10.3. Niniejszy Regulamin na mocy art. 45a ust. 10 Ustawy Prawo Energetyczne podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni.

