

Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin został opracowany na podstawie:
 - a) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne;
 - b) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021r.;
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - d) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;
2. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich mieszkań i lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.
3. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” w Łaziskach Górnych;

Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych;

Użytkownik lokalu:

- a) osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu,
- b) osoba fizyczna lub prawna nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, a faktycznie użytkująca lokal,

Lokal – mieszkanie bądź lokal użytkowy położony w zasobach Spółdzielni;

Powierzchnia lokalu – powierzchnia lokalu ustalona w ostatecznych uchwałach Zarządu, określających samodzielne lokale; w przypadku lokali użytkowych faktycznie zajmowana powierzchnia najmu wynikająca z umowy najmu;

Powierzchnia budynku – suma powierzchni wszystkich lokali w danym budynku dla potrzeb rozliczenia kosztów ciepła;

Podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe zgodne z Polską Normą PN-EN 834, którego wskazania wykorzystywane są do podziału kosztów ciepła na poszczególne lokale.

Współczynnik lokalowy – współczynnik korygujący wskazania podzielników kosztów wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, obliczany przez firmę rozliczeniową;

Współczynnik grzejnikowy - współczynnik korygujący wskazania podzielnika kosztów dla danego grzejnika, obliczany przez firmę rozliczeniową;

Element grzewczy – część instalacji c.o. w budynku, połączona w sposób trwały z tą instalacją; elementem grzewczym są w szczególności: grzejnik żeberkowy, płytowy, typu „drabinka”, świecowy, fawier;

Okres rozliczeniowy – 12 miesięczny okres liczony od 1 września do 31 sierpnia następnego roku, po którym następuje w Spółdzielni rozliczenie kosztów ciepła;

Firma rozliczeniowa – specjalistyczna firma rozliczająca koszty ciepła, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;

Dostawca – przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie stosownej umowy kupuje ciepło;




4. Użytkownikom lokali nie wolno dokonywać bez zgody Spółdzielni żadnych zmian w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (np. demontaż grzejników, zamiana grzejników na inne, o innych parametrach grzewczych).
5. Uzgodnione przez użytkownika lokalu ze Spółdzielnią zmiany elementów grzewczych wymagają przeprowadzenia ich ponownej inwentaryzacji i przemontowania podzielników kosztów przez firmę rozliczeniową, jeżeli zachodzi taka konieczność. Koszty powyższych prac obciążają użytkownika lokalu.
6. Za uszkodzenia wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, uszkodzenia podzielnika kosztów lub plomb, powstałe z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik lokalu. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników kosztów przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zauważonych uszkodzeniach podzielników kosztów lub plomb.
7. Koszty wymiany lub naprawy podzielnika kosztów, powstałe z winy użytkownika lokalu ponosi użytkownik lokalu.

§ 2

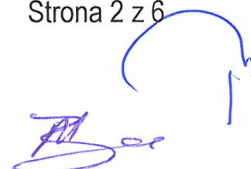
Określenie kosztów ciepła podlegających rozliczeniu z użytkownikami lokali

1. Całkowite koszty ciepła na cele ogrzewania ustalane są na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę w okresie rozliczeniowym. W ich skład wchodzi:
 - a) **koszty stałe** – część całkowitych kosztów ciepła niezależnych od zużycia ciepła, obejmująca koszty zamówionej dla budynków mocy cieplnej, koszty stałych opłat przesyłowych;
 - b) **koszty zmienne** – część całkowitych kosztów ciepła zależna od zużytego w budynkach ciepła, wykazanego przez urządzenia pomiarowe dostawcy;
2. Koszty ciepła ewidencjonowane są przez Spółdzielnię z podziałem na:
 - a) koszty stałe;
 - b) koszty zmienne;
3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdego budynku.
4. Koszty utrzymania i eksploatacji węzłów cieplnych oraz związanych z nimi sieci przesyłowych będących własnością Spółdzielni, a także koszty utrzymania i eksploatacji instalacji wewnętrznych w budynkach nie są zaliczane do kosztów ciepła. Koszty te, zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

Zasady rozliczania kosztów ciepła

1. Koszty ciepła rozliczane są przez Spółdzielnię po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie kosztów ciepła polega na ustaleniu różnic pomiędzy wyliczonymi, całkowitymi kosztami ciepła przypadającymi na dane lokale w budynku, a wniesionymi przez użytkowników tych lokali opłatami zaliczkowymi na pokrycie tych kosztów. Proces rozliczenia kosztów ciepła wymaga podziału na koszty stałe i zmienne.
3. Wydzielone **koszty stałe** (niezależne od zużycia ciepła w budynku) rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni tych lokali w budynku;
4. Wydzielone **koszty zmienne** (zależne od zużycia ciepła w budynku) rozliczane są według następujących zasad:
 - a) 50% kosztów zmiennych, na które składają się koszty ogrzewania części nieopomiarowanych takich jak: klatki schodowe, suszarnie, pralnie, piony, poziomy c.o., straty ciepła w instalacji oraz koszty



- związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej, rozliczanych jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowych;
- b) 50% zmiennych rozliczanych jest według wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem wartości współczynników lokalowych i współczynników grzejnikowych.
5. Różnica o której mowa w pkt 2 stanowi dla użytkownika lokalu kwotę zwrotu lub dopłaty;
6. Na podstawie kosztów przypadających na dany lokal ustalona zostaje prognozowana stawka opłaty zaliczkowej na kolejny okres rozliczeniowy uwzględniająca prognozy kosztów ciepła.
7. Przy rozliczeniu kosztów ciepła, o których mowa w pkt 4b uwzględnia się elementy grzewcze występujące w pomieszczeniach łazienek na zasadzie szacowania wskazań. W tym przypadku szacowane wskazania elementów grzewczych przyjmuje się na podstawie średniego wskazania podzielników kosztów w budynku, z uwzględnieniem współczynnika lokalowego i współczynnika grzejnikowego dla elementów grzewczych zainstalowanych w łazienkach.
8. Wartości współczynników lokalowych ustalone dla poszczególnych lokali zawiera załącznik nr 1 do regulaminu.
9. Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa.
10. Koszt rozliczenia, o którym mowa w pkt 9 ponoszą użytkownicy lokali, stanowi on odrębną pozycję na formularzu rozliczeniowym.
11. Użytkownicy lokali otrzymują formularz rozliczeniowy zawierający wynik rozliczenia w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, lub w późniejszym terminie jeżeli wynikną sytuacje uniemożliwiające dostarczenie rozliczenia we wskazanym terminie.
12. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła i wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych nastąpi nadpłata (poniesione koszty dla lokalu są niższe od naliczonych opłat zaliczkowych), zaliczona jest ona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu.
13. W przypadku zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu nadpłata zaliczona jest w pierwszej kolejności na poczet zaległych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.
14. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła i wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych nastąpi niedopłata (poniesione koszty dla lokalu są wyższe od naliczonych opłat zaliczkowych), użytkownik lokalu winien jest wpłacić dopłatę w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż do ostatniego dnia miesiąca następującego po otrzymaniu formularza rozliczeniowego.
15. Salda rozliczeniowe obciążają konta czynszowe użytkowników lokali w miesiącu następnym po przekazaniu rozliczenia.
16. Niedopłata może zostać rozłożona maksymalnie na 6 rat miesięcznych, po uzyskaniu zgody Zarządu, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Od niewpłaconej kwoty naliczane są odsetki ustawowe.
17. Do celów rozliczeń indywidualnych mieszkań, dla każdego okresu rozliczeniowego odrębnie wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny ciepła zależny od zużycia ciepła.
- a) **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła**, czyli wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określone w odpowiednich przepisach. Koszt minimalny stanowi koszt ujęty w § 3 ust 4 punkt a) niniejszego Regulaminu.
- b) **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła**, wyliczany jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu, wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. Koszt maksymalny stanowi 2 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, pomniejszony o przypadający na ten lokal koszt stały ujęty w § 3 ust. 3.

18. Po zakończonym okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie kosztów ogrzewania, zawierające informacje wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

Odczyty i kontrola pracy podzielników kosztów

1. Odczyty podzielników kosztów dokonywane są przez firmę rozliczeniową drogą radiową, odczyty te nie wymagają potwierdzenia przez użytkowników lokali.
2. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania odczytu kontrolnego podzielników kosztów.
3. Pracownicy Spółdzielni i pracownicy firmy rozliczeniowej są uprawnieni do kontroli podzielników kosztów w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.
4. Naprawa lub wymiana podzielników kosztów może być wykonana wyłącznie przez firmę rozliczeniową.
5. Na wniosek użytkownika lokalu możliwie jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielnika. W sytuacji stwierdzenia jego prawidłowego działania, koszt przeprowadzenia takiej kontroli ponosi użytkownik lokalu.

§ 5

Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła

1. Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie kosztów ciepła może wnieść do Spółdzielni pisemną reklamację. Reklamacja wymaga uzasadnienia.
2. Reklamację można wnieść w terminie do 14 dni od otrzymania formularza rozliczeniowego, reklamacja złożona po tym terminie nie będzie rozpatrywana.
3. Reklamację rozpatruje Zarząd we współpracy z firmą rozliczeniową w terminie do 30 dni od wpływu reklamacji do Spółdzielni.
4. Rozpatrując reklamację Zarząd analizuje w szczególności poprawność zastosowania zasad rozliczenia opisanych w niniejszym regulaminie.
5. Decyzja Zarządu w sprawie rozstrzygnięcia reklamacji jest ostateczna.
6. O podjętej decyzji Zarząd zawiadamia użytkownika lokalu w formie pisemnej.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania ewentualnej dopłaty, w terminie ustalonym w regulaminie.

§ 6

Zasady ustalania i wnoszenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów ciepła

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów ciepła miesięczne opłaty zaliczkowe.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokalu jest wynikiem przemnożenia stawki opłaty zaliczkowej oraz powierzchni lokalu.
3. Stawki opłaty zaliczkowej ustalane są odrębnie dla każdego lokalu.
4. Prognozę wysokości stawki opłaty zaliczkowej dla danego lokalu ustala firma rozliczająca po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Prognozowana wysokość stawki stanowi iloraz kosztów ciepła



przypadających na lokal za poprzedni okres rozliczeniowy oraz powierzchni lokalu, podzielonych przez 12 miesięcy.

5. Prognozowana stawka opłaty zaliczkowej powinna uwzględniać prognozy wzrostu cen taryf dostawców.
6. Stawki opłaty zaliczkowej zatwierdza Zarząd, przekazując do wiadomości Rady Nadzorczej.
7. Stawka opłaty zaliczkowej może zostać zmieniona przez użytkownika lokalu mieszkalnego raz w roku, na podstawie jego pisemnego wniosku, przy czym proponowana we wniosku stawka nie może być niższa od średniej stawki na budynku.
8. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła są wnoszone przez użytkowników lokali razem z opłatami za użytkowanie lokalu.
9. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego wystąpią okoliczności wskazujące na konieczność zwiększenia wysokości opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów ciepła, stawki opłat zaliczkowych mogą być zmienione. Przy zmianie wysokości opłat zaliczkowych mają zastosowanie zasady dotyczące zmiany opłat.

§ 7

Postępowanie w sytuacjach szczególnych

1. W przypadku stwierdzenia – w trakcie dokonywania odczytów bądź kontroli, o których mowa w § 4 – braku lub uszkodzenia podzielnika kosztów, naruszenia plomb lub innej nieuprawnionej ingerencji w podzielnik, a także w przypadku niedostępności lokalu do dokonania odczytu kontrolnego podzielnika kosztów, użytkownik lokalu za okres rozliczeniowy obciążony zostanie odszkodowaniem.
2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w pkt 1, określa się jako należność za okres rozliczeniowy według maksymalnego wskazania podzielnika kosztów w danym budynku, w lokalu z podzielnikami kosztów, w przeliczeniu na 1 m², z zastosowaniem współczynników lokalowych i grzejnikowych.
3. W przypadku stwierdzenia zmian w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, o których mowa w §1 pkt 5, dokonanych przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni, zasadę opisaną w pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów lub plomb, a także w przypadku braku możliwości określenia wskazania podzielnika kosztów na grzejniku – przy wykluczeniu winy użytkownika lokalu – wskazania dla tego grzejnika określa się według średnich wskazań podzielnika kosztów z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
5. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu, rozliczenie z tytułu kosztów centralnego ogrzewania następuje między stronami. Obowiązek uiszczenia niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów obciąża aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. Na indywidualne zlecenie użytkownika lokalu do firmy rozliczającej, możliwy jest dodatkowy odczyt (międzyodczyt) podzielników kosztów ciepła, przeprowadzony w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Usługa ta rozliczana jest indywidualnie przez zlecającego bezpośrednio z firmą rozliczeniową.
7. W sytuacji najmu lokalu przez Spółdzielnię, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na użytkowników w oparciu o odczyt pośredni dokonany przez uprawnionego pracownika Spółdzielni. Sporządzony protokół stanowi podstawę do obciążenia użytkowników stosownie do wskazań podzielników kosztów ciepła oraz zgodnie z datą przejęcia lokalu. Koszt rozliczenia pośredniego użytkownicy ponoszą solidarnie.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. W przypadku powstania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej na zasadach opisanych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązania Spółdzielni wynikające z zawartej umowy z firmą rozliczeniową przejmują wspólnota mieszkaniowa.
2. Rozliczenia kosztów ciepła dla lokali mieszkalnych lub użytkowych prowadzone są zamiennie (bez uwzględniania wskazań podzielników) 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 lokalu w czasie montażu urządzeń, demontaż podzielnika). W takim przypadku lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyzję podejmuje Zarząd.
4. Regulamin uchwalony został Uchwałą nr 22/RN/2023 Rady Nadzorczej, na posiedzeniu w dniu 11.09.2023.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem 11.09.2023.
6. Z dniem wejścia w życie regulaminu traci moc Regulamin dokonywania indywidualnego rozliczania energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych uchwalony Uchwałą nr 23/2016 Rady Nadzorczej z dnia 01.08.2016r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu:

Zestawienie współczynników lokalowych.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ*Dominika Piwowarczyk*Sekretarz Rady Nadzorczej
Dominika PiwowarczykPRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ*Marek Banaszczyk*Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Banaszczyk