

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich

- I. Postanowienia ogólne.**
 - II. Podstawy prawne.**
 - III. Koszty ciepła.**
 - IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.**
 - A. Szczegółowe zasady obliczania kosztów za centralne ogrzewanie.**
 - B. System indywidualnych rozliczeń ciepła (sirc).**
 - C. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalach**
 - D. Nielegalny pobór energii cieplnej.**
 - E. Ciepła woda. Zasady ogólne.**
 - F. Reklamacje.**
 - G. Postanowienia końcowe.**
-

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Ilekroć w regulaminie mówi się o użytkowniku - rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, zajmującą lokal.

II. Podstawy prawne.

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Op.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018 poz. 845).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 z 1997r. z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. poz. 2273).
5. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1202)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422).
8. PN-EN-834 — podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przrzędy zasilane energią elektryczną),

III. Koszty ciepła.

1. Całkowitymi kosztami ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym są alternatywnie:
 - koszt zakupionego ciepła od DOSTAWCY CIEPŁA, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) pomniejszone o udzielone SPÓŁDZIELNI upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie;
 - koszt wytworzenia ciepła dostarczonego przez SPÓŁDZIELNIĘ z własnych kotłowni.
2. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali budynku /nieruchomości/, w którym uznano reklamację w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów c.o. lub przygotowania c.w.u.
3. Całkowite koszty ciepła w budynku są rozliczane w opłatach pobieranych od osób zamieszkujących lub użytkujących w budynku lokale mieszkalne i użytkowe, tak aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez SPÓŁDZIELNIĘ kosztów ciepła dostarczanego do budynku.
4. Całkowite koszty ciepła dzieli się na opłaty stałe i zmienne.
 - Opłata stała - podlegająca rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - Opłata zmienna - podlegająca rozliczeniu według wskazań podzielników zainstalowanych w lokalach.
 - Proporcje części stałej i zmiennej zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są według wskazań ciepłomierzy dla poszczególnych węzłów w budynku.
6. Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne grupy lokali zasilane z węzła cieplnego.
7. Sezon grzewczy to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów. Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

§ 1

1. Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się wg przepisów obowiązujących dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Każdy odbiorca energii cieplnej z instalacji domowej centralnego ogrzewania jest użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.

§ 2

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. W lokalach mieszkalnych nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, piwnic.

3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie w lokalach użytkowych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnodostępnych ujmowane są w bilansie cieplnym budynku (obiektu)

§ 3

Wszelkie zmiany w obrębie instalacji grzewczej, mogące mieć wpływ na podział kosztów ogrzewania, a nie zaewidencjonowane protokolarnie odczytami pośrednimi powodują wyłączenie lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

§ 4

Użytkownik lokalu, zgodnie z art 45a ust.11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany ciepłomierzy lokalowych, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy oraz dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego.

A. Szczegółowe zasady obliczania kosztów za centralne ogrzewanie

§ 5

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego budynku lub grupy lokali w okresach rocznych.
2. Jako " okres rozliczeniowy " w systemie indywidualnym przyjmuje się okres 12 m-cy:
 - w Strzelcach Opolskich 01.07 br.- 30.06 roku następnego,
 - w Tarnowie Opolskim i Osowcu 01.10 br.- 30.09 roku następnego

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła do węzłów cieplnych ewidencjonuje się i rozlicza indywidualnie według wskazań ciepłomierzy głównych zainstalowanych w danych węzłach cieplnych na podstawie stawek i opłat określonych przez dostawcę usług.
2. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.

§ 7

Za pobraną energię ciepłą Użytkownicy rozliczają się ze Spółdzielnią Mieszkaniową według kosztu faktycznego zużycia ciepła wyliczonego zgodnie z systemem indywidualnych rozliczeń, lub odszkodowania o którym mowa w §10

§ 8

1. Koszty ogrzewania budynku lub grupy lokali rozliczane są z użytkownikami lokali według przyjętego systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania, bazującego na wskazaniach podzielników oraz powierzchni lokali.
2. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane będą przez odpowiednie służby techniczne na zlecenie i z upoważnienia Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 9

Lokatorzy nie rozliczani wg indywidualnego systemu rozliczeń ciepła:

- z przyczyn od nich niezależnych rozliczani będą wg stawki wynikającej z ogólnych kosztów ciepła ponoszonych w budynku do powierzchni użytkowej lokalu,
- z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania z przyczyn zależnych od nich (np. brak podzielników, uszkodzenie podzielników.) ponoszą koszty w formie odszkodowania obliczone następująco:

1. koszty stałe - według tych samych zasad jak pozostali użytkownicy;

2. koszty zmienne - według wskazania zastępczego.

Oblicza się go mnożąc najwyższy z występujących w danej jednostce rozliczeniowej przelicznik wynikający z odniesienia sumy wskazań podzielników w lokalu do jego powierzchni przez powierzchnię użytkową lokalu obliczanego, bez uwzględnienia współczynnika korygującego dla lokalu.

§ 10

1. Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzone są w oparciu o wskazania niżej wymienionych urządzeń :
 - ciepłomierz na przyłączy c.o. do budynku lub węzła cieplnego;
 - podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych
 - wodomierze c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. W przypadku, gdy urządzenia, o których mowa w ust 1, ulegną awarii bez winy użytkownika lokalu, uniemożliwiającej odczyt wskazań, stosuje się rozliczenie zastępcze:
 - W przypadku pojedynczego grzejnika – udział procentowy wskazania tego podzielnika w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesiony do okresu bieżącego;
 - W przypadku większej ilości grzejników – średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy w lokalu z dwóch kolejnych, poprzedzających okresów rozliczeniowych;
 - W przypadku wodomierza c.w.u. – średnie zużycie ciepłej wody zarejestrowane w lokalu na tym punkcie pomiarowym z dwunastu miesięcy, poprzedzających okresów rozliczeniowych.
 - Jeżeli okres użytkowania lokalu przez użytkownika jest krótszy to okres, dla którego wylicza się wskazanie średnie, ulega odpowiednio skróceniu. Użytkownicy, dla których jest to pierwszy okres rozliczeniowy, zostaną rozliczeni według średniego zużycia c.w.u. na osobę w jednostce rozliczeniowej.
 - W przypadku awarii ciepłomierza w danym węźle cieplnym – wg. średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej (dotyczy nieruchomości zasilanych z kotłowni własnych)

B. System indywidualnych rozliczeń ciepła (SIRC)

§ 11

1. Podstawą odpłatności za używaną energię cieplną w okresie rozliczeniowym jest "opłata zaliczkowa" ustalona na podstawie decyzji Rady Nadzorczej. Powyższą opłatę zaliczkową Użytkownik wnosi przez cały rok łącznie z opłatami za lokal.

§ 12

1. W (SIRC) stosuje się współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych, z racji różnego ich usytuowania w bryle budynku, zgodnie z załącznikiem nr 1.
Za niekorzystnie położone uważa się lokale :
 - pod nieogrzewanymi poddaszami;

- nad piwnicami;
 - nad otwartą przestrzenią np. przejazdem;
 - narożne.
2. Współczynniki korygujące odnoszone są do kosztów zmiennych obliczanych wg. wskazań podzielników.
 3. Przy rozliczeniu wg podzielników kosztów w lokalach użytkowych, nie uwzględnia się współczynników korygujących dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wolnostojących..
 4. Wielkość współczynników wyrównawczych określających parametry techniczne grzejników ustalana jest przez system rozliczeniowy.
 5. Wprowadzone rozwiązania termomodernizacyjne w rozliczanych budynkach, nie powodują zmiany współczynników korygujących z tytułu niekorzystnego usytuowania mieszkania, o których mowa w załączniku nr 1.

§ 13

1. Odczyt podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest według wskazań na ostatni dzień okresu rozliczeniowego każdego roku.
2. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej.
3. Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
4. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
5. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.

§ 14

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zostanie dokonany odczyt podzielników oraz sporządzony zostanie protokół celem umożliwienia późniejszego indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. Protokół spisywany jest na wniosek zainteresowanych stron.
2. W przypadku gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej i nie zostanie spisany protokół „przeprowadzkowy”, rozliczenie lokalu w poszczególnych okresach użytkowania następuje zgodnie z porozumieniem między lokatorami lub proporcjonalnie do okresu zamieszkania.
3. W przypadku likwidacji grzejnika pozostała opłata za podzielnik zostanie wniesiona jednorazowo.
4. Przy zmianie użytkownika lokalu pozostałą opłatę za podzielnik wnosi nowy użytkownik.

§ 15

1. Lokal pomimo posiadania podzielników kosztów zostanie rozliczony zgodnie z § 10 w przypadku :
 - nie udostępnienia mieszkania na wezwanie Spółdzielni w celu wykonania zastępczego manualnego odczytu w przypadku braku możliwości odczytu drogą radiową.
 - stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika w sposób uniemożliwiający prawidłowy odczyt,
 - jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
 - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników,
 - odmowy udostępnienia mieszkania do kontroli podzielników.

2. Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych oraz indywidualnych rachunków z wyliczeniem kosztów dla każdego użytkownika na druku "Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres ...".
3. Zwrot Użytkownikom nadpłaconych kwot nastąpi w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłaconych kwot na poczet opłat za użytkowanie lokalu lub na wniosek użytkownika na podane konto bankowe. Nadpłacone zaliczki nie podlegają oprocentowaniu.
4. Stwierdzona niedopłata w rozliczeniu zużycia ciepła wg podzielników kosztów powinna zostać uregulowana przez użytkowników w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika dopuszcza się uregulowanie niedopłaty w ratach, które powinny być uregulowane w ciągu 12 miesięcy.

C. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalach.

§ 16

1. W przypadku gdy jednostkowa wartość zużycia dla danego lokalu jest niższa niż 50% lub wyższa niż 250% średniej jednostkowej wartości zużycia wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostkowej wartości zużycia dla takich lokali zgodnie z w/w wartością.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników korygujących i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1.
4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1.
5. Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi mniejsza lub większa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.
6. Koszty ciepła w lokalach czasowo nieużytkowanych (pustostany) wyliczane są wg następujących zasad :
 - Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
 - Koszty zmienne wylicza się w odniesieniu do minimalnego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m², zgodnie z pkt. 2.

D. Nielegalny pobór energii cieplnej

§ 17

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów niż ujęte w pkt.1 jest nielegalny.
3. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności :
 - zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących,
4. Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w § 18 pkt. 3, 4 zostaną obciążone:
 - za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – zużyciem obliczonym zgodnie z § 10 pkt. 2
 - za spuszczenie wody z instalacji grzewczej kwotą - zgodnie z wykazem opłat dodatkowych ECO

- za uszkodzenie podzielnika kosztami ponownego montażu lub naprawy uszkodzonych podzielników

§ 18

Urządzenia, które ulegną uszkodzeniu z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika podlegają naprawie lub wymianie nieodpłatnie.

E. Ciepła woda. Zasady ogólne.

§ 19

1. Użytkownik lokalu spełniającego warunki techniczne wymienione w Regulaminie rozliczania wody zobowiązany jest ponosić opłaty za podgrzanie wody wodociągowej wg :
 - koszty stałe w wysokości 20 % w odniesieniu do ilości lokali mieszkalnych w danym węźle rozliczeniowym
 - koszty zmienne w wysokości 80 % w odniesieniu do 1 m³ według wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach.
W przypadku braku indywidualnych wodomierzy, według zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą normy w odniesieniu do liczby osób zamieszkujących dany lokal.
2. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej. Koszt zużycia zimnej wody określa oddzielny Regulamin.

§ 20

1. Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się ten, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody.
2. Koszty wytworzenia ciepła na potrzeby podgrzania wody rozlicza się raz w roku, na koniec okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania tj. na koniec miesiąca września.
3. Na poczet rocznego rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkownik wnosi w terminach miesięcznych ustalonych dla opłat czynszowych zaliczki w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość zaliczki wnoszonej na poczet podgrzania wody na wniosek użytkownika lokalu może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu
5. Lokal pomimo wyposażenia w wodomierz wody ciepłej zostanie rozliczony jako nieopomiarowany w przypadku:
 - uniemożliwienia dostępu do wodomierza ,mimo żądania Spółdzielni, w celu skontrolowania go w okresie 12 miesięcy od ostatniego odczytu,
 - zerwania płołby lub uszkodzenia wodomierza.
 - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowy odczyt, m.in. brak legalizacji wodomierza.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, na wniosek zainteresowanych stron Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy i naniesie je w protokole zdawczo-odbiorczym dla umożliwienia indywidualnego rozliczenia. Rozliczenie kosztów podgrzania wody nastąpi po zakończonym okresie rozliczeniowym kosztów ogrzewania.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza w trakcie okresu rozliczeniowego, użytkownik lokalu winien ten fakt zgłosić w Spółdzielni.
Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy wodomierza Użytkownik będzie rozliczany tak jak w przypadku posiadania lokalu nieopomiarowanego.

F. Reklamacje

§ 21

1. Użytkownik, który kwestionuje dokonane przez Spółdzielnię rozliczenie, w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, może wnieść odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
2. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozpatruje Zarząd.
3. Wszelkie korekty wynikające z nieprawidłowego rozliczenia kosztów ciepła będą rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym.

G. Postanowienia końcowe:

§ 22

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/22 z dnia 27.06.2022 r.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą 14/23 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich z dnia 10.07.2023 r.

Regulamin obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2022/2023.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-)Kazimiera Gola

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-)Henryk Mańka

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Współczynniki korygujące z tytułu niekorzystnego usytuowania mieszkania pod względem termicznym stosowane w rozliczeniach centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów.

					ND					
DS	D0	D0	D0	D0	DS					
0S	00	00	00	00	0S					
0S	00	00	00	00	0S					
0S	00	NB	00	00	0S					
PS	P0			P0	PS					

Wartość współczynnika

ND-nad dachem	0,3	0S-szczytowe	0,7
DS-dach szczytowe	0,5	00-środkowe	1,0
D0-dach środkowe	0,6	PS-parter szczytowe	0,6
NB-nad bramą	0,6	P0-parter środkowe	0,85

Współczynniki korygujące – szczytowe mają zastosowanie w przypadku gdy ponad 50% długości ścian po obrysie mieszkania stanowią ściany zewnętrzne.

Tabela współczynników zgodna z wytycznymi COBRTI „INSTAL”