

Regulamin

W sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w S.M. „Wspólny Dom” w Katowicach.

§1.

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią :

- *Ustawa z dnia 16.09.1982. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 15.12.2000.o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.*
- *Ustawa z dnia 10.04.1997 Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami (w tym wprowadzonymi ustawą z dnia 20.05.2016 o efektywności energetycznej).*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie- tekst jednolity Dz.U. 2022 poz.1225.*
- *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 – Dz.U. 2021 poz.2273.*
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach.*

§2.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania bądź instalację centralnej ciepłej wody. Garaże w niniejszym regulaminie traktowane są jak lokale użytkowe.
2. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za c.o. nie dotyczy odbiorców zewnętrznych z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy w sprawie dostawy energii ciepłej jak również najemców lokali płacących czynsz umowny, o ile nic innego nie wynika z umowy najmu.
3. Warunkiem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. w danym lokalu jest zamontowanie na wszystkich grzejnikach w lokalu wyposażonych w termostaty (chyba, że dotyczy to zamiennie zabudowanego grzejnika drabinkowego za grzejnik świecowy) podzielników kosztów.
4. Budynek objęty jest indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania jeżeli ilość lokali wyposażonych w podzielniki kosztów jest większa niż 50% ogółu lokali w budynku. W pozostałych przypadkach budynek rozliczany jest systemem uśrednionym proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. System uśredniony ma również zastosowanie w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów.
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnie użytkową lokalu mieszkalnego oraz inną powierzchnię połączoną funkcjonalnie z mieszkaniem i użytkowaną indywidualnie niezależnie od wyposażenia poszczególnych pomieszczeń w grzejniki centralnego ogrzewania. W odniesieniu do lokalu użytkowego – za powierzchnie ogrzewaną centralnie uważa się również wydzielone ciągi

komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki oraz z wyłączeniem pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki w których ze względów technologicznych utrzymywana jest zaniżona temperatura.

§3.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego (nie wyposażonego w trakcie budowy w zawory termoregulacyjne) partycypuje w 50% w kosztach wyposażenia w nie zajmowanego mieszkania.
2. Użytkownik lokalu użytkowego (nie objętego czynszem umownym) pokrywa 50% kosztów wyposażenia lokalu w zawory termoregulacyjne.
3. Koszty wyposażenia w zawory termoregulacyjne pomieszczeń ogólnego użytku oraz lokali użytkowych objętych czynszem umownym pokrywa w całości Spółdzielnia.
4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów, ich wymiana, także w przypadku uszkodzenia podzielników lub zmiany grzejnika na inny rodzaj – w całości obciążają użytkownika lokalu.
5. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów stanowią integralną część instalacji c.o. Koszty naprawy lub wymiany zabudowanych zaworów termoregulacyjnych obciążają Spółdzielnię. Powyższe nie dotyczy grzejników oraz termostatów wymienionych przez użytkownika z powodów innych niż awaria tych urządzeń.
6. Każdorazowa zmiana w instalacji c.o. między innymi, wymiana grzejnika, może odbywać się tylko za zgodą Zarządu i na warunkach przez niego określonych.
7. Samowolne dokonywanie zmian w instalacji c.o. skutkuje karami określonymi w § 10.

§4.

1. Podstawą rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.c.w. są koszty poniesione na zakup lub wytworzenie energii cieplnej dla jednostki rozliczeniowej.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali jest wykonane w oparciu o koszty, o których mowa w punkcie 1.
3. Koszty zakupu energii cieplnej składają się z :
 - Kosztów stałych – ponoszonych miesięcznie przez okres 12 miesięcy,
 - Kosztów zmiennych – ponoszonych w okresie sezonu grzewczego.
4. Koszty stałe to :
 - Opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danej jednostki rozliczeniowej wyrażoną w zł/MW,
 - Opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt.
 - Opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.
5. Koszty zmienne to :
 - Koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zużycia nośnika ciepła (wody dostarczonej do napełniania i uzupełniania jej ubytków w instalacjach odbiorczych) wyrażone w zł/m³.

§5.

System indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów ogrzewania obejmujący co najmniej dwanaście kolejnych miesięcy, w których dla jednostki rozliczeniowej zostaną wyodrębnione koszty zakupu energii cieplnej oraz dokonane odczyty podzielników kosztów, zostaje ustalony w następujący sposób:

1. Koszty centralnego ogrzewania dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są pomiędzy wszystkich użytkowników lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w jednostce rozliczeniowej. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej występują lokale nieopomiarowane, koszty te pomniejsza się o sumę opłat za ciepło należne do tych lokali, a pozostałą różnicę kosztów rozlicza się indywidualnie.
 - 1.1. 60% kosztów centralnego ogrzewania (suma kosztów stałych i zmiennych określonych w paragrafie 4 punkty 3, 4 i 5) rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali – koszty niezależne od użytkownika – koszty wspólne.
 - 1.2. 40% kosztów centralnego ogrzewania rozliczana jest proporcjonalnie według wskazań podzielników kosztów ogrzewania – koszty zależne od użytkownika lokalu – koszty indywidualne
 - 1.3. Struktura podziału kosztów centralnego ogrzewania określona w punktach 1.1 i 1.2 może zostać zmieniona przez Zarząd w uzasadnionych przypadkach (np. wyjątkowo niekorzystne warunki atmosferyczne, ponadnormatywna długość sezonu grzewczego w okresie rozliczeniowym) lecz jedynie w przedziałach 60% - 90% (dotyczy pkt. 1.1) oraz 10% - 40% (dotyczy pkt. 1.2)
2. W systemie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów stosuje się :
 - 2.1. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych
 - 2.1.1. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
 - 2.1.2. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych określane są na podstawie zawartych w dokumentacji budynków współczynników strat ciepła.
 - 2.1.3. Współczynniki korygujące stosowane są do kosztów zależnych od użytkownika – kosztów indywidualnych , o których mowa w § 5 pkt 1.2.
 - 2.2. Współczynniki grzejnikowe zależne od rodzaju i wielkości grzejnika.
3. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są przez Spółdzielnię lub działającą na jej zlecenie firmę rozliczającą, w sposób zdalny lub fizyczny. Osoby dokonujące odczyty zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy i pisemnego upoważnienia ze strony Spółdzielni.

4. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) dokonywane są zgodnie z harmonogramem odczytów i obejmują dwa terminy.
5. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch podanych w harmonogramie terminów nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu. Termin ten ustalany jest indywidualnie z użytkownikiem lokalu, lecz nie później niż 14 dni od drugiego terminu wynikającego z harmonogramu. Koszt tej usługi określony przez firmę rozliczeniową pokrywa wnioskodawca. Brak odczytu w powyższych terminach powoduje potraktowanie lokalu jako nieopomiarowanego za dany okres rozliczeniowy.
6. Terminy odczytu dla każdego budynku podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-mio dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków. Harmonogram dostępny jest również w administracji i stronie internetowej Spółdzielni.
7. Wyniki rozliczenia zawarte są w otrzymywanej przez użytkownika lokalu indywidualnej karcie rozliczenia, która zawiera :
 - Dane z karty odczytu,
 - Sumę kosztów wspólnych i indywidualnych dla jednostki rozliczeniowej,
 - Koszty wspólne i indywidualne dla danego lokalu,
 - Zastosowany współczynnik korygujący mieszkaniowy i współczynniki grzejnikowe ,
 - Rozliczenie pobieranej zaliczki,
 - Dodatkowe koszty związane z rozliczeniem.
8. Spółdzielnia w terminie do 3 – miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego przekazuje użytkownikowi rozliczenie kosztów i wniesionych zaliczek.
9. Użytkownik lokalu może reklamować prawidłowość dokonanego rozliczenia w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamację można wносить pisemnie lub elektronicznie do Zarządu Spółdzielni.

§6.

1. Za lokal nieopomiarowany uznaje się:
 - lokal nie spełniający warunków określonych w § 2 ust.3 ,
 - lokal w którym odczytanie podzielników w ustalonych terminach było niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika
 - lokal w którym odmówiono podpisu karty odczytu – nie dotyczy odczytu dokonanego w sposób zdalny .
2. Jeżeli w lokalu stwierdzone zostało uszkodzenie lub brak plomby na podzielniku z winy użytkownika lokal taki rozliczony zostanie za dany okres rozliczeniowy jako nieopomiarowany.
3. Jeżeli w lokalu stwierdzone zostało uszkodzenie lub brak podzielnika lokal taki rozliczony zostanie za okres poprzedzający zamontowanie nowego podzielnika jako nieopomiarowany.
4. Jeżeli w lokalu stwierdzono dokonanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni – lokal potraktowany zostanie jako nieopomiarowany.
5. Dla użytkowników lokali użytkowych nieopomiarowanych rozliczenie kosztu dostawy energii cieplnej odbywać się będzie wg kosztu zakupu energii cieplnej dla danej

jednostki rozliczeniowej, określonego w § 4 ust. 3 w odniesieniu do 1 m² pow. ogrzewanej centralnie ustalonego dla tych z zastosowaniem współczynnika korygującego 1,10 dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7 m .

6. Dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach, które nie są prowadzone w indywidualnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, rozliczenie za dany okres nastąpi w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego – metoda uśredniona, koszt średni.
7. Użytkownicy lokali znajdujących się w budynkach które objęte są indywidualnym systemem rozliczania kosztów c.o., lecz nie spełniających warunków określonych w paragrafie 2 pkt. 4 (mniej niż 50% lokali opomiarowanych), rozliczani będą średnim kosztem na m² powierzchni budynku, przy czym użytkownicy lokali wyposażonych w czynne (funkcjonujące) elektroniczne podzielniki kosztów, uczestniczą w podziale kosztów proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali, kosztem średnim zredukowanym współczynnikiem 0,95. Pozostałe lokale, nie wyposażone w czynne podzielniki kosztów rozliczane będą kosztem średnim powiększonym współczynnikiem 1,05.
8. Do celów rozliczeń w systemie indywidualnym wprowadzone zostaną, począwszy od sezonu grzewczego 2023-2024, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 roku, reguły maksymalnego i minimalnego kosztu c.o. w części zależnej od użytkownika. I tak : maksymalny koszt indywidualny (zależny od użytkownika) w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu, ustalony na podstawie wyliczeń, nie może być wyższy niż 250% średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej. Minimalny koszt indywidualny (zależny od użytkownika) nie może być niższy niż 30% średniego kosztu indywidualnego w przeliczeniu na m² powierzchni lokali w jednostce rozliczeniowej.
9. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu można :
 - wymieniony w § 6 ust.1 lokal rozliczyć indywidualnie w części okresu rozliczeniowego wg zasad jak w ustępie 6 niniejszego paragrafu, a w pozostałej części okresu rozliczeniowego wg zasad jak dla lokali opomiarowanych.
 - w przypadku uszkodzenia podzielnika nie z winy użytkownika lokalu (po niezwłocznym zawiadomieniu Spółdzielni o zaistniałym fakcie) rozliczyć odrębnie pomieszczenie w którym został uszkodzony podzielnik jako pomieszczenie nieopomiarowane wg zasad jak w ust. 6 niniejszego paragrafu, a pozostałą część lokalu jako opomiarowaną.

§7.

1. Użytkownicy lokali w okresie rozliczeniowym zobowiązani są wносить miesięczne opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie ustalone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd dla danej nieruchomości za przewidywane koszty zakupu energii cieplnej określone w §4 i odniesione do wpłaty za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu .
2. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu określonym w § 5 ust. 8 :
 - wyniku ujemnego tzw. niedopłaty - użytkownik lokalu wnosi ją łącznie z najbliższą opłatą zaliczkową za centralne ogrzewanie ,

- wyniku dodatniego tzw. nadpłaty - zaliczona ona jest na poczet bieżących opłat czynszowych.

§8.

1. W odniesieniu do lokali rozliczanych indywidualnie za centralne ogrzewanie wg podzielników kosztów , w oparciu o rzeczywiste zużycie energii cieplnej ustalone o odczyty urządzeń pomiarowych , nie przysługują bonifikaty za niedogrzewanie.
2. Bonifikaty będące równowartością kar umownych określonych w umowie z dostawcą ciepła przysługują w przypadkach określonych tą umową. Uzyskane w ten sposób bonifikaty obniżają koszty zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej.

§9.

1. Zmiana systemu rozliczeniowego może nastąpić na początku nowego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonany zostanie odczyt podzielników w trakcie zdawania lokalu celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia należności za centralne ogrzewanie. Rozliczenie to nastąpi w terminie o którym mowa w § 5 ust. 9 regulaminu.
3. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą zmiany użytkownika w drodze :
 - zbycia własnościowego prawa (odrębnej własności) do lokalu, w drodze czynności prawnej lub dziedziczenia,
 - zamiany mieszkań przez członków Spółdzielni między sobą bądź innymi użytkownikami spoza Spółdzielni,
 - uzyskania prawa do lokalu w trybie art. 13, 14, 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W powyższych przypadkach rozliczenie za dany okres rozliczeniowy zostaje przeprowadzone na koniec okresu z użytkownikiem (właścicielem) zajmującym lokal w ostatnim miesiącu tego okresu.

§10.

1. Użytkownika dopuszczającego się czynności wymienionych poniżej, niezależnie od sankcji wymienionych w §6 Spółdzielnia może obciążyć następującymi karami umownymi, których wysokość określona jest procentowo w odniesieniu do wysokości najniższego wynagrodzenia, obowiązującego w czasie wykonania niżej wymienionych czynności :
 - a) za samowolne zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego - 15%
 - b) za samowolną zmianę nastawy wstępnej zaworu - 5%
 - c) za samowolne spuszczenie wody z instalacji grzewczej - 10%
 - d) za uszkodzenie podzielnika lub plomby - 3%
 - e) za samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w elektroniczny podzielnik kosztów innym grzejnikiem - 30%
 - f) za samowolną przeróbkę instalacji c.o. utrudniającą lub uniemożliwiającą prawidłową jej eksploatację (np. likwidacja odpowietrznika na pionie, zabudowa zaworu na pionie) - 30%

2. W przypadku jeżeli kary nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. Zgodnie z art.45a ust.11 przytoczonej w §1 ustawy „Prawo energetyczne” użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić go dla przeprowadzenia kontroli instalacji centralnego ogrzewania oraz podzielników kosztów ogrzewania. Dotyczy to w szczególności przypadków rażąco niskich kosztów zmiennych przypadających na lokal tj. poniżej 0,5 kosztu średniego w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu.

§11.

1. Koszty zakupu ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej rozlicza się dla jednostki rozliczeniowej, proporcjonalnie do udziału zmierzonego w danym lokalu zużycia ciepłej wody w globalnym zużyciu ciepłej wody. Globalne zużycie ciepłej wody wyraża się sumą wskazań wodomierzy ciepłej wody przygotowywanej w danej jednostce rozliczeniowej oraz zużycie normatywnych dla lokali nie wyposażonych w wodomierze. Zużycia normatywne określone są w „Regulaminie rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Wspólny Dom” oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę” (§4 ust. 1). Powyższy sposób rozliczania dotyczy kosztów zmiennych. Koszty zmienne to suma kosztów wynikająca z faktur za dostawę ciepła do podgrzania wody zależna od ilości zużytej energii cieplnej do wytworzenia ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty stałe zakupu ciepła do podgrzania wody rozlicza się, dla jednostki rozliczeniowej, w równych częściach na każdy lokal. Koszty stałe to suma kosztów wynikająca z faktur za dostawę ciepła do podgrzania wody niezależna od ilości zużytej energii cieplnej do wytworzenia ciepłej wody użytkowej.
3. Koszty wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego paragrafu nie zawierają kosztów dostawy wody wodociągowej (zimnej) do podgrzania.
4. W przypadkach nie wymienionych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy określone w Regulaminie Rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach S.M. „Wspólny Dom” w Katowicach.
5. W okresie między odczytami wodomierzy użytkownik wnosi opłaty w formie zaliczek miesięcznych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie jednostkowego kosztu podgrzania 1 m³ wody z ostatniego okresu rozliczeniowego i preliminowanych zużyć przypadających na dany lokal. Zaliczka może ulec zmianie w okresie między odczytami w przypadku gdy nastąpi w tym okresie zmiana ceny przez dostawcę ciepła lub wody.

§ 12.

1. Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4 z dnia 12.04.2023 r. zastępując dotychczasowy Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Wspólny Dom” uchwalony 14.12.2006 r.
2. **Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują będą dla rozliczeń obejmujących pełny sezon grzewczy od jego uchwalenia.**

