

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MOŚCICE” W TARNOWIE

Rozdział I
Podstawy prawne

§1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Mościce” w Tarnowie opracowany został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa:

- 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 2) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 3) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej ...,
- 4) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 5) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831 z późn.zm.),
- 6) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 7) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 8) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mościce” w Tarnowie.
- 10) Umów sprzedaży energii cieplnej zawartych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Mościce” a MPEC w Tarnowie.
- 11) Umów pomiędzy Spółdzielnią a operatorami systemów rozliczających.

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach administrowanych przez

Spółdzielnię Mieszkaniową „Mościce”, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodą użytkową.

2. Koszty ciepła rozlicza się w oparciu o:

- a) powierzchnię użytkową
- b) wskazania elektronicznych podzielników kosztów
- c) wskazania liczników ciepła
- d) wskazania wodomierzy do rozliczenia ciepła zużytego do podgrzania wody.

§3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Spółdzielnia – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Mościce”;
- b) Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne MPEC w Tarnowie dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawarte ze Spółdzielnią;
- c) Użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - członka Spółdzielni lub nie będącego członkiem właściciela lub współwłaściciela lokalu,
 - najemcę lokalu stanowiącego własność Spółdzielni,
 - osobę zamieszkującą w lokalu bez tytułu,
- d) Okres rozliczeniowy – należy przez to rozumieć okres 12 miesięcy (rok) dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i okres 6 miesięcy dla rozliczania kosztów podgrzania wody.
- e) Nośnik ciepła – należy przez to rozumieć wodę uzdatnioną, służącą do przekazywania ciepła z węzła cieplnego do lokalu,
- f) Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię ogrzewaną centralnie tj. powierzchnię pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, łazienki określoną w uchwałach w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz powierzchnię określoną w ewidencji księgowej,
- g) Taryfa dla ciepła – należy przez to rozumieć taryfę zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki określającą strukturę i ceny poszczególnych opłat za ciepło do rozliczeń między dostawcą ciepła a Spółdzielnią,
- h) Koszty zakupu ciepła – należy przez to rozumieć całkowite koszty ciepła (stałe i zmienne) rozliczane z dostawcą na podstawie zatwierdzonej taryfy dla ciepła oraz zawartej umowy z dostawcą regulującej szczegółowe parametry zakupu ciepła dla danego budynku,
- i) Koszty stałe – należy przez to rozumieć opłaty za gotowość dostawy ciepła do dostarczenia ciepła w celu utrzymania właściwej temperatury . Koszty stałe ustalone wg obowiązującej taryfy za ciepło obejmują dla danego budynku opłaty za:
 - zamówioną moc cieplną,
 - przesyłanie,
 - uzupełnienie nośnika ciepła wg wskazań wodomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych.
- j) Koszty zmienne – należy przez to rozumieć opłaty za faktycznie pobrane ciepło ustalone wg zużycia zarejestrowanego ciepłomierzem w węzle cieplnym wg obowiązującej taryfy za ciepło, na które składają się opłaty za:
 - dostarczone ciepło,
 - przesyłanie.
- k) Licznik ciepła – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy (ciepłomierz) służący do pomiaru zużycia ciepła.

l) Podzielnik kosztów c.o. – należy przez to rozumieć zamontowane na grzejniku w sposób zgodny z wytycznymi operatora systemu rozliczeniowego urządzenie elektroniczne, służące do rejestrowania umownych jednostek oddawanego ciepła przez grzejniki, w celu podziału zmiennych kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale.

ł) Operator systemu rozliczeniowego – należy przez to rozumieć firmę prowadzącą indywidualnie rozliczanie kosztów centralnego w oparciu o niniejszy regulamin, posiadany system rozliczeniowy i umowę zawartą ze Spółdzielnią.

Rozdział II

Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§4

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się i ewidencjuje odrębnie na poszczególne budynki.
2. Koszty podgrzania wody ustala się i ewidencjuje analogicznie jak koszty centralnego ogrzewania.
3. Dla potrzeb ustalania kosztów centralnego ogrzewania mieszkań i podgrzania wody uwzględnia się:
 - a) cenę 1 MW ciepła mocy zamówionej;
 - b) cenę 1 GJ ciepła zużytego w budynku;
 - c) cenę 1 m³ nośnika ciepła.
4. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się w oparciu o faktury zakupu energii cieplnej obejmujące:
 - 1/ koszty stałe, na które składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną, stanowiąca iloczyn wielkości mocy zamówionej dla danego budynku i ceny 1 MW mocy zamówionej dla danej taryfowej grupy odbiorców;
 - b) opłata przesyłowa, stanowiąca iloczyn wielkości mocy zamówionej dla danego budynku i ceny 1 MW za przesyłanie dla danej taryfowej grupy odbiorców;
 - c) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależnie od zużycia ciepła;
 - d) koszt m³ wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania.
 - 2/ koszty zmienne związane ze zużyciem energii cieplnej, na które składają się:
 - a) wartość energii cieplnej stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła wg ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ ustalonej z dostawcą ciepła;
 - b) zmienna opłata przesyłowa stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła wg wskazań na węźle cieplnym i ceny 1 G ustalonej z dostawcą ciepła za przesyłanie dla danej grupy taryfowej odbiorców.
5. Koszty odczytu podzielników kosztów i rozliczania zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są zgodnie z umowami z operatorami systemów rozliczeniowych.
6. Opłaty za ciepło na poczet kosztów podgrzania wody mieszkańcy wnoszą w formie comiesięcznej zaliczki w wysokości ustalonej na podstawie średniego zużycia z okresu poprzednich 6-ciu miesięcy.
Rozliczenie zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody dokonywane jest dwa razy w roku.

Rozdział III

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§5

1. Opłaty za ciepło na poczet kosztów centralnego ogrzewania mieszkańcy wnoszą w formie comiesięcznej zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd S.M. „Mościce”, odrębnie dla

każdego budynku. Rozliczenie zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku, w terminie do końca kwietnia. W rozliczeniu uwzględnia się faktury za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedniego.

2. Dla budynków nie wyposażonych w indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania koszty zakupu ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w tych budynkach w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.

3. Dla budynków wyposażonych w indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (podzielniki kosztów) koszty zakupu ciepła rozlicza się:

a) Koszty stałe określone w §4 ust.4 pkt 1 powiększone o 40% kosztów zmiennych określonych w §4 ust.4 pkt 2, rozlicza się na poszczególne lokale wg ich powierzchni użytkowej.

b) Koszty zmienne określone w §4 ust.4 pkt 2 pomniejszone o 40%, rozlicza się wg wskazań podzielników kosztów, zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach i koryguje współczynnikami redukcyjnymi uwzględniającymi moc grzejnika i położenia danego mieszkania w budynku (LAF). Współczynniki w/w określone są w opracowanej przez operatora systemu rozliczeniowego dokumentacji.

Wymiana grzejnika w mieszkaniu wymaga zgłoszenia do Spółdzielni.

Zmiana warunków technicznych budynku np. termomodernizacja powoduje zmianę współczynników LAF.

4. Dla budynków wyposażonych w instalacje centralnej ciepłej wody, koszty zakupu ciepła do ogrzewania, rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody ciepłej.

§6

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali wyposażonych w podzielniki kosztów, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów termostatycznych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania mieszkania nie niższą niż 16 stopni Celsjusza.

2. Jeżeli ustalony na podstawie podzielników kosztów koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:

a) mniejszy w przeliczeniu na 1m² niż połowa kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości połowy kosztu średniego dla wszystkich lokali w budynku;

b) większy w przeliczeniu na 1m² niż dwu i półkrotność kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości dwu i półkrotności kosztu średniego dla wszystkich lokali w budynku.

3. W lokalach i pomieszczeniach, w których nie zamontowano podzielników kosztów, opłatę stałą i opłatę zmienną nalicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali. Opłaty te mają charakter odszkodowania.

4. Zasada określona w ust.3 obejmuje przypadki:

a) braku zgody użytkownika lokalu mieszkalnego na zamontowanie podzielników kosztów;

b) dwukrotnej nieobecności w wyznaczonych terminach odczytów podzielników kosztów i nie udostępnienia lokalu;

c) uniemożliwienia dostępu do podzielników kosztów w celu ich weryfikacji;

d) przebudowy instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni (dotyczy to również pomieszczeń, w których użytkownik zdemontował przewidzianą dokumentacją grzejnik bez zgody Spółdzielni);

e) innych nie wymienionych wyżej przypadków, uniemożliwiających odczyt podzielników kosztów i możliwość rozliczenia lokalu;

f) uszkodzenia podzielników kosztów np. zerwania lub uszkodzenia plomb podzielników.

5. W przypadku gdy w budynku znajdują się lokale użytkowe, dla których nie zostały wyodrębnione koszty centralnego ogrzewania, z całkowitych kosztów wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem tych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego wynikającego ze zróżnicowania zapotrzebowania na energię ciepłą w stosunku do lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię. Dla lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach koszt centralnego ogrzewania ustala się poprzez odjęcie od całkowitych kosztów zakupu ciepła kosztów przypadających na lokale użytkowe.

6. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania opłat za dostarczane ciepło do lokalu, na podstawie jego powierzchni lub kubatury, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, jest 60% odchylenie kosztów ogrzewania m² powierzchni lokalu użytkowego w stosunku do średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni lokali w budynku, dla którego wniosek zostanie uznany za zasadny.

§7

1. Rozliczenie z użytkownikami zaliczek za centralne ogrzewanie winno być dokonane w terminie do 30 kwietnia następnego roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów dokonuje Spółdzielnia przy pomocy operatora systemu rozliczeniowego w formie zbiorczych zestawień dla Spółdzielni oraz indywidualnych rozliczeń dla użytkowników.

3. Zestawienie sumy miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie, z poniesionymi kosztami zakupu ciepła, przy uwzględnieniu rozdziału kosztów, o których mowa w §6 ust.1i2 określa różnice rozliczenia tj. nadpłatę dla użytkownika lub obowiązek dopłaty na rzecz Spółdzielni.

4. Pisemne rozliczenia dostarcza się użytkownikom w jeden z poniższych sposobów:

a) bezpośrednio do lokali mieszkalnych poprzez odbiorcze skrzynki pocztowe;

b) poprzez email z e-kartotek.

§8

Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztu ciepła winny być składane pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania.

§9

1. W przypadku gdy suma opłat licznikowych w okresie rozliczeniowym przewyższa koszty poniesione na centralne ogrzewanie w tym okresie, nadwyżka ta zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. Nie dotyczy to użytkowników posiadających zadłużenie z tytułu tych opłat. W takim przypadku nadwyżka z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zaliczana jest na poczet zadłużenia.

2. Na indywidualny wniosek użytkownika, nadpłata ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza opłaty za używanie lokalu.

3. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych, w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów na centralne ogrzewanie w tym okresie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie do 31 maja danego roku.

4. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty do ustalonego terminu zapłaty tj. do 30 maja danego roku.

§10

1. W przypadku wadliwego działania podzielnika kosztów centralnego ogrzewania bez winy użytkownika, rozliczenie danego pomieszczenia przyjmowane jest na podstawie średniego zużycia w budynku.

2. Przyczyny uszkodzenia podzielnika kosztów centralnego ogrzewania ustala komisja powołana przez Spółdzielnię na wniosek użytkownika lokalu.

3. Wszystkie koszty związane z zakupem, montażem i obsługą urządzeń służących do rozliczeń ponosi z tego tytułu użytkownik lokalu.

Rozdział IV

Zasady przeprowadzania odczytów na potrzeby rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§11

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić zajmowany lokal w celu wykonania odczytu podzielników kosztów (w przypadku braku podzielników ze zdalnym odczytem), konserwacji, naprawy, wymiany i plombowania podzielników, kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.

2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do natychmiastowego zgłaszania Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy podzielników kosztów, w tym uszkodzeń i naruszenia plomb oraz do poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń wg cen obowiązujących na dzień wymiany lub naprawy.

3. Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonują przedstawiciele operatora systemu rozliczeniowego na zlecenie Spółdzielni w terminie do 31 stycznia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

4. Przedstawiciele operatora systemu rozliczeniowego podczas dokonywania odczytów wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zobowiązani są legitymować się upoważnieniem Spółdzielni do ich wykonania.

§12

Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalu użytkownika (w przypadku braku podzielników ze zdalnym odczytem) realizowane są wg następujących zasad:

1. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w dwóch nieodpłatnych terminach.

2. O terminie dokonywania odczytów w budynku w I terminie informuje się użytkowników lokali z minimum 3 dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń.

3. W przypadku nieobecności użytkowników w wyznaczonym w ogłoszeniu I terminie, osoba dokonująca odczytu ma obowiązek wyznaczyć termin II odczytu poprzez pisemne zawiadomienie pozostawione w oddawczej skrzynce pocztowej.

4. Jeżeli z winy użytkownika (nie udostępnienie lokalu lub dostępu do grzejników) nie został dokonany odczyt wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania w nieodpłatnych terminach, użytkownik ma prawo do uzgodnienia w terminie do 7 dni od daty II terminu

indywidualnego terminu odczytu jednakże nie później niż do 31 stycznia. Odczyt dokonany w III terminie jest odpłatny wg stawek operatora systemu rozliczeniowego.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§13

1. Warunkiem montowania podzielników kosztów na grzejnikach jest pozytywna ocena technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w określonym budynku w podzielniki kosztów ogrzewania.
2. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada Spółdzielnia.
3. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji np. zmiana przekroju, długości przewodów, rodzaju grzejników, zaworów grzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni, winny być prowadzone po zakończeniu sezonu grzewczego, a zakończone nie później niż 31 sierpnia.
5. Użytkownik ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o przeprowadzonej wymianie grzejników w celu przeprowadzenia inwentaryzacji, przeprogramowania i przemontowania podzielników.
6. Koszty związane z wymianą sprawnych grzejników i przemontowaniem lub zamianą na nowe podzielników, w całości obciążają użytkownika.

§14

1. Sprawy sporne wynikające z nieprzestrzegania ustaleń niniejszego regulaminie w drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego rozstrzyga Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. W przypadkach nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zasady dotyczące rozpoczęcia, przerwania, wznowienia lub zakończenia ogrzewania budynków określa Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 09.01.2023 Uchwałą Nr

Po zatwierdzeniu niniejszego regulaminu traci moc dotychczas stosowany.