

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich

Tekst jednolity uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 19/2024

Podstawa prawna

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie :

1. Ustawy z dnia 10.04.1997r. – Prawo energetyczne,
2. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich,
3. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
5. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

W s t ę p

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich koszty ogrzewania rozliczane są systemem opartym na wskazaniach elektronicznych podzielników ze zdalnym odczytem radiowym.

Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są urządzeniami, które (za pomocą określonego parametru) pozwalają na ustalenie udziału danego grzejnika i lokalu w ogólnych kosztach zużytej energii cieplnej w danym budynku lub w zespole budynków.

Stosowane winny być wraz z systemem rozliczeń, dla którego zostały opracowane.

Obowiązujący system rozliczeń przewiduje stosowanie współczynników wyrównawczych wielkości grzejnika i położenia mieszkania, które ustalone zostały w porozumieniu z firmą rozliczającą.

System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania obejmuje:

- podzielniki kosztów wraz z warunkami ich montażu i odczytu wskazań. Podzielnik jest zabezpieczony przed letnim naliczaniem poprzez zróżnicowanie temperatur startowych. Jednostki pokazywane na wyświetlaczu podzielnika są jednostkami bezwymiarowymi, a ilość naliczonych jednostek pozwala określić udział danego mieszkania w rozliczeniu kosztów poniesionych na ogrzewanie.

Suma wskazań podzielników w budynku (lub terenie rozliczeniowym) oraz dane dotyczące ilości i kosztu dostarczonego ciepła pozwalają na indywidualne rozliczenie kosztów.

- komputerowy system rozliczeń uwzględniający parametry techniczne i fizyczne grzejnika, do którego zamocowany jest podzielnik oraz współczynniki wyrównawcze.

Za legalny uznaje się taki system, który posiada ważną decyzję dopuszczającą go do stosowania w budownictwie.

Warunkiem dopuszczającym do stosowania podzielników jest zapewnienie regulacji temperatury w ogrzewanych pomieszczeniach.

Nie dopuszcza się zainstalowania podzielników innego typu przez użytkownika lokalu.

§ 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię, w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.

2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, koszty utrzymania sieci, ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 2

1. Koszt montażu podzielników w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz koszty rozliczenia ponoszone są przez Spółdzielnię i pokrywane z opłat na obsługę mediów lub innych źródeł wskazanych przez Zarząd.

2. Na danym terenie rozliczeniowym wszystkie grzejniki zamontowane zgodnie z projektem technicznym w pokojach i kuchniach, powinny być wyposażone w podzielniki kosztów.

3. Brak grzejników w tych pomieszczeniach w stosunku do ilości (sztuk) zgodnych z projektem technicznym, będzie podstawą do naliczenia kosztów ogrzewania tych pomieszczeń w wysokości określonej w § 6.

4. Nie zakłada się podzielników kosztów w przedpokojach i łazienkach, a także w pomieszczeniach wyposażonych w elementy grzejne, na których nie ma możliwości regulacji przez zawory (głowice termostatyczne) dostarczonego ciepła i jego pomiaru.

§ 3

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku na podstawie wskazań podzielników kosztów w skali terenu rozliczeniowego tj. budynku, lub zespołu budynków w przypadku grupowego węzła cieplnego.

2. Ustala się okres rozliczeniowy od 01.08. do 31.07. roku następnego.

3. Zdalne odczyty podzielników kosztów przeprowadzane będą raz w roku - na koniec okresu rozliczeniowego.

4. Rada Nadzorcza może zmienić długość okresu rozliczeniowego w przypadkach uzasadnionych znaczącymi podwyżkami cen ciepła.

§ 4

Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłatę na obsługę mediów, z której Spółdzielnia pokrywa koszty rozliczenia ogrzewania według wskazań podzielników z odczytem radiowym.

§ 5

1. Na pokrycie kosztów ogrzewania użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить miesięczne zaliczki. Sposób ustalenia wysokości zaliczki na wniosek Zarządu, zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Na podstawie analizy kosztów ogrzewania, wysokość zaliczek może być zmieniona decyzją Rady Nadzorczej w każdym czasie.
3. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika mieszkania, Zarząd może zmienić wysokość indywidualnej zaliczki.
4. Dla użytkowników mieszkań, które nie posiadają wyliczonych kosztów ogrzewania w oparciu o podzielniki, wysokość zaliczki ustala się w oparciu o średni koszt ogrzewania wg ewidencji księgowej z danego terenu rozliczeniowego, z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego w zł/m², powiększony o 30 %.

§ 6

1. W przypadku uszkodzenia lub braku podzielników kosztów w całym lokalu mieszkalnym, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, poniesie on koszty ogrzewania w systemie ryczałtowym.
2. Koszty ogrzewania, o których mowa w ust.1 będą naliczone za cały okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono brak lub uszkodzenie podzielnika, w wysokości równej iloczynowi powierzchni mieszkania i średniego kosztu ogrzewania na danym terenie rozliczeniowym, z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego, powiększonemu o 100%.
3. Dla pojedynczych grzejników, na których brak jest podzielnika, stwierdzono jego uszkodzenie lub zerwanie plomby, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, będzie naliczony ryczałt w wysokości równej iloczynowi powierzchni pomieszczenia i średniego kosztu ogrzewania z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego na danym terenie rozliczeniowym, powiększonemu o 100 %.
4. Dla pojedynczych grzejników, na których brak jest podzielnika, stwierdzono jego uszkodzenie lub zerwanie plomby z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika lokalu, naliczony będzie ryczałt w wysokości równej iloczynowi powierzchni pomieszczenia i średniego kosztu ogrzewania z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego na danym terenie rozliczeniowym.
5. W przypadkach określonych w ust. 1 do 4 sposób rozliczenia każdorazowo określa właściwa Administracja Osiedla.

§ 7

1. Rozliczeniu podlegają koszty ogrzewania pomniejszone o opłaty ryczałtowe oraz opłaty z mieszkań, które nie biorą udziału w rozliczeniu według wskazań podzielników. Jeżeli w danym budynku (względnie zespole budynków) znajdują się wbudowane lokale użytkowe lub garaże, w których znajdują się elementy grzejne bez zamontowanych podzielników kosztów, to koszty ogrzewania tych lokali nie biorą udziału w rozliczeniu lokali mieszkalnych.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje w 70% wg powierzchni użytkowej lokali podlegających rozliczeniu oraz w 30 % wg wskazań podzielników kosztów.

§ 8

1. Spółdzielnia przekaze użytkownikowi lokalu informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym, lub informacje o zużyciu ciepła w danym terenie rozliczeniowym w terminie 3 m-cy od zakończenia okresu rozliczeniowego, lub złożenia wniosku.
2. Reklamacje związane z rozliczeniem użytkownik może wnieść do 30 dni od otrzymania rozliczenia, co nie zwalnia użytkownika z konieczności uiszczenia należności zgodnie z rozliczeniem. Początkiem biegu okresu reklamacyjnego jest dzień, w którym użytkownik miał możliwość zapoznania się z przesłanym dokumentem (dzień dostarczenia rozliczeń do skrzynek listowych).
3. Uszkodzenie mechaniczne głowicy zaworu termostatycznego lub jej brak nie jest podstawą wnoszenia reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów ogrzewania według wskazań podzielnika.
4. W przypadku uznania reklamacji rozliczenia kosztów ogrzewania, jej wynik uwzględniony zostanie przy ustalaniu kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Pisma zwrócone na skutek nieodebrania korespondencji lub nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 9

Po każdorazowym otrzymaniu rozliczenia wg wskazań podzielników, zamiennie rozliczenie w oparciu o powierzchnię lokali może być wykonane, za wiedzą Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek złożony imiennie do Zarządu przez 50% + 1 użytkowników lokali z danego terenu rozliczeniowego w terminie do 2 tygodni od otrzymania wyników rozliczenia wg wskazań podzielników. Koszt wykonania ponownego rozliczenia ponoszą wszyscy użytkownicy lokali z terenu rozliczeniowego, na którym dokonano zamiennego rozliczenia

§ 10

Sposób rozliczania nadpłat i niedopłat wynikających z rozliczenia, na wniosek Zarządu każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza, podejmując stosowną uchwałę.

§ 11

W przypadku gdy użytkownik lokalu ma zaległości czynszowe, całą nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ogrzewania zalicza się na poczet tych zaległości.

§ 12

Zmiany użytkowników mieszkań rozliczane są następująco:

1. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego, opłaty zaliczkowe wniesione przez dotychczasowego użytkownika nie podlegają rozliczeniu, i są traktowane jako równe poniesionym kosztom. Nowy użytkownik mieszkania przejętego w trakcie okresu rozliczeniowego, do końca tego okresu rozliczeniowego wnosi opłaty ryczałtowe w wysokości średniego kosztu ogrzewania w danym terenie rozliczeniowym, z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego powiększonego o 30%. Opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu.
W protokołach zdawczo-odbiorczych należy zaznaczyć, że niniejsze mieszkanie nie bierze udziału w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników.
2. W przypadku przejęcia mieszkania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego w gronie współwłaścicieli, możliwe jest rozliczenie kosztów ogrzewania według wskazań podzielników kosztów, pod warunkiem złożenia przez zainteresowanego współwłaściciela pisemnego oświadczenia, że przyjmuje na siebie skutki rozliczenia dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy. W takim przypadku w protokołach zdawczo-odbiorczych należy zaznaczyć, że mieszkanie bierze udział w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników.
3. Regulacje zawarte w ust. 2 dotyczą także grona osób najbliższych, wspólnie dotychczas zamieszkujących, na podstawie pisemnego oświadczenia, że dana osoba przyjmuje na siebie skutki rozliczenia kosztów ogrzewania dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy.

§ 13

Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, posiadającym legitymację ze zdjęciem lub identyfikator. Wizja lokalna przeprowadzana jest w celu dokonania montażu lub odczytu urządzeń pomiarowych, przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania podzielników. W razie stwierdzenia nieprawidłowości działania podzielnika użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić administrację.

§ 14

Stawki opłat ryczałtowych za ogrzewanie lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki

funkcjonujących w poszczególnych nieruchomościach winny być wyższe o 25% od średniego kosztu ogrzewania lokali mieszkalnych z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego.

§ 15

Stawki opłat ryczałtowych za ogrzewanie garaży funkcjonujących w poszczególnych nieruchomościach powinny wynosić $\frac{1}{3}$ średniego kosztu ogrzewania lokali mieszkalnych tych nieruchomości z ostatniego zakończonego okresu rozliczeniowego.

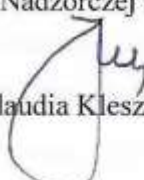
§ 16

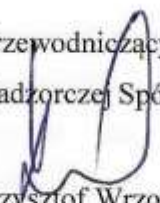
Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 24.09.2020 r. Uchwała RNS nr 29/2020.

Zmiany:	Uchwała RNS nr 59/2021 z dnia 25.11.2021 r.	– dot. § 15,
	Uchwała RNS nr 41/2022 z dnia 24.08.2022 r.	– dot. § 2 ust. 4,
	Uchwała RNS nr 82/2022 z dnia 24.11.2022 r.	– dot. § 5 ust. 4, § 6 ust. 2, 3, 4, § 8 ust. 1, § 12 ust. 1, § 14, § 15,
	Uchwała RNS nr 28/2023 z dnia 20.07.2023 r.	– dot. § 1,
	Uchwała RNS nr 19/2024 z dnia 21.03.2024 r.	– dot. § 5 ust. 4, § 12 ust. 1.

Tekst jednolity z uwzględnieniem zmian, uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 21.03.2024 r. Uchwałą RNS nr 19/2024 r.

Załącznik nr 1 – Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielania bonifikat uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 24.09.2020 r. Uchwała RNS nr 29/2020.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Klaudia Kleszniew

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Krzysztof Wrzós

Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielania bonifikat.

Dział I. Rozpoczęcie i zakończenie ogrzewania obiektów.

1. Okres grzewczy trwa od 1 października do 30 kwietnia następnego roku.
- 2.1. Centralne ogrzewanie obiektów Spółdzielni należy uruchomić również, gdy temperatura powietrza na zewnątrz budynków rejestrowana przez elektroniczne termometry zamontowane w węzłach cieplnych przez kolejne trzy dni o godz. 19⁰⁰ wykaże spadek poniżej +12°C, a prognozy pogody przewidują utrzymanie się niekorzystnych zjawisk atmosferycznych.
- 2.2. Decyzję o uruchomieniu centralnego ogrzewania w tym przypadku podejmuje Dyspozytor Zakładu Ciepłowniczego Spółdzielni w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.
- 3.1. Centralne ogrzewanie może być przerwane gdy temperatura zewnętrzna powietrza przekroczy + 16°C.
- 3.2. Gdy instalacja centralnego ogrzewania danego budynku jest wyposażona w regulator pogodowy, przerwa w ogrzewaniu następuje automatycznie.
- 3.3. W przypadku braku, lub uszkodzenia regulatora pogodowego o przerwaniu dostawy ciepła do budynku decyduje Dyspozytor Zakładu Ciepłowniczego Spółdzielni.
4. Okres grzewczy jest zakończony, jeżeli w sezonie wiosennym, temperatury powietrza zewnętrznego przez kolejne trzy dni o godz. 19⁰⁰ są wyższe od 12° C, a prognozy pogody na najbliższy okres nie przewidują spadków temperatur.

Dział II. Obowiązki użytkowników i Spółdzielni. Bonifikaty za niedogrzaną.

1. Pobieranie energii cieplnej dozwolone jest tylko do celów centralnego ogrzewania, na warunkach określonych poniżej.
2. Pobieranie energii cieplnej dla innych celów poza ogrzewaniem lokalu jest nielegalne. Przez nielegalny pobór energii rozumieć należy, samowolne zainstalowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących.
3. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymywania w lokalu mieszkalnym temperatury minimalnej 16°C.
4. W stosunku do użytkowników lokali pobierających energię ciepłą w sposób nielegalny,

o którym mowa w pkt 2 - Spółdzielnia uprawniona jest do :

- a) naliczenia opłaty za energię ciepłą dostarczoną do pomieszczeń podwyższoną o 100% za cały okres faktycznego pobierania energii w sposób nielegalny, a gdy okresu tego nie można ustalić - za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do dnia stwierdzenia nielegalnego poboru energii,
- b) obciążenia użytkownika lokalu kosztami przywrócenia instalacji grzewczej do stanu pierwotnego.

5. Do obowiązków Spółdzielni należy :

- a) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 150 cm) temperatury + 18° C. Wymagana temperatura w lokalach użytkowych określona jest odrębnymi przepisami.
- b) utrzymanie urządzeń cieplnych w należyтым stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej,
- c) usuwanie awarii instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania,
- d) zabezpieczenie otworów w budynku (drzwi, okna) w pomieszczeniach ogólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, oraz zapewnienie właściwych zamknięć tych otworów, a szczególnie drzwi wejściowych,
- e) okresowe przeglądy instalacji, celem zakwalifikowania jej do remontu,
- f) uszczelnianie dławików przy zaworach podwójnej regulacji przy grzejnikach i innych połączeniach gwintowanych z wyłączeniem regulatorów termostatycznych
- g) zapewnienie odpowiednio wykwalifikowanego personelu do obsługi i konserwacji urządzeń grzewczych,
- h) usuwanie awarii i wykonanie wszelkich czynności zmierzających do usunięcia jej skutków.

6. Dostawa energii cieplnej może być przerwana lub ograniczona, w przypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków w celu niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń cieplnych i usunięcia powstałych szkód.

W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić o tym użytkowników lokali.

7. Spółdzielnia nie odpowiada za brak dostawy energii cieplnej :

- a) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez pożar,
- b) z przyczyn zawinionych przez użytkownika lokalu,
- c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej ze źródeł obcych z wyjątkiem roszczeń o bonifikatę z tytułu niedogrzanania,
- d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez dostawcę energii elektrycznej.

8. Spółdzielnia udziela bonifikat przysługujących użytkownikom na skutek niedogrzenia lokali w przypadkach :

a) zawinionego niedostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,

b) wystąpienia w poszczególnych lokalach niedogrzenia nie spowodowanego przez użytkownika.

9. Bonifikaty będą udzielane tylko w przypadku niedogrzenia trwającego przez co najmniej dwa kolejne dni.

10. Użytkownik lokalu nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli jedną z przyczyn niedogrzenia lokalu jest:

a) niedostateczne zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,

b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,

c) zakręcenie zaworów grzejnikowych,

d) przerobienie instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni.

11. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat w przypadku nie zapewnienia przez użytkownika dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzewczych znajdujących się w lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.

12. Brak zgłoszenia przez użytkownika o niedogrzeniu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenia przyczyn niedogrzenia.

13. Jeżeli na skutek awarii centralnego ogrzewania nastąpi dłuższa niż dwie doby przerwa w dostawie energii cieplnej do budynku lub lokalu, Spółdzielnia udziela bonifikaty z tytułu niedogrzenia lokali (bez wniosku zainteresowanych użytkowników) za cały okres niedogrzenia.

14. W przypadku niedotrzymania temperatury obliczeniowej ogrzewanych pomieszczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wysokość przyznawanych użytkownikom bonifikat za niedogrzenie wynosi :

- 1/30 część średniomiesięcznej wysokości opłaty stałej w danym terenie rozliczeniowym za każdy dzień niedogrzenia dla lokali mieszkalnych,

- 1/60 część średniomiesięcznej wysokości opłaty stałej w danym terenie rozliczeniowym za każdy dzień niedogrzenia dla lokali użytkowych.

15. Bonifikaty naliczane są w kolejnym miesiącu po potwierdzeniu wystąpienia niedogrzenia pomieszczeń.

16. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenie odnośnie wadliwego funkcjonowania centralnego ogrzewania do administracji osiedla lub pogotowia technicznego spółdzielni.

17. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia zgłoszenia w tym samym dniu, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem lokalu. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

18. Nie sprawdzenie przez Spółdzielnię zgłoszenia, jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.

Załącznik nr 1 – Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielania bonifikat uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 24.09.2020 r. Uchwała RNS nr 29/2020.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Zdzisław Ponikiewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Krzysztof Wrzos