

Regulamin

rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 2022.1385);
2. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. 2022.1360);
3. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2023.682);
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2023.438);
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 2021.1048);
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz.U. 2021.2273) w sprawie warunków ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej , warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach;
8. Statut SM „Górnik”;
9. Umowy zawarte między SM „Górnik”, a dostawcami paliw i energii cieplnej do budynków;
10. Umowa rozliczeniowa zawarta przez SM „Górnik” z firmą rozliczeniową, dotycząca indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania poszczególnych lokali;
11. Rozporządzenie określające warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, wynajmowanych pomieszczeń wspólnych, garaży i innych pomieszczeń wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (CO) i/lub centralnej ciepłej wody (CCW)
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu właściwe rozliczenie z użytkownikami lokali zaliczek pobranych na pokrycie kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do lokalu na potrzeby CO i CCW.

3. Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- a. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach, której przedstawiciele zawarli umowy z Dostawcami na dostawę energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.
- b. **Dostawca** – dostawca energii cieplnej lub gazu, obciążający Spółdzielnię kosztami dostarczanego gazu lub kosztami wytwarzania energii cieplnej, oraz przesyłania gazu lub energii, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, na podstawie obowiązujących taryf, zawartych umów i wystawionych faktur.
- c. **Indywidualny węzeł cieplny** – miejsce zainstalowania układu pomiarowego dla budynku, części budynku lub lokali, rejestrującego ilość zużytej energii cieplnej dla budynku, części budynku lub lokali.
- d. **Grupowy węzeł cieplny** – miejsce zainstalowania układu pomiarowego stanowiącego własność dostawcy, wspólne dla kilku węzłów cieplnych.
- e. **Użytkownik** – należy przez to rozumieć osoby fizyczne lub prawne korzystające z lokalu zdefiniowanego w §1 ust. 3 ppkt „f” niniejszego Regulaminu:
- f. **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pomieszczenie wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, przy czym dla potrzeb niniejszego Regulaminu lokale użytkowe, oraz pomieszczenia wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, określane będą wspólnym mianem *lokali użytkowych*.
- g. **Podzielnik kosztów** – urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymogami normy PN-EN 834, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów CO, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych.
- h. **Wodomierz indywidualny** – wodomierz zamontowany w lokalu na potrzeby rozliczenia z użytkownikami kosztów podgrzania zużytej CCW, który jest urządzeniem pomiarowym w rozumieniu ustawy Prawo o miarach i podlega ustawowemu obowiązkowi legalizacji co 5 lat.
- i. **Lokal opomiarowany** – należy przez to rozumieć lokal, w którym grzejniki instalacji centralnego ogrzewania wyposażone są w podzielniki kosztów, lub lokal, w którym pobór ciepła dla celów ogrzania lokalu rejestrowany jest przez indywidualny licznik ciepła, oraz lokal, w którym zamontowany jest wodomierz dla pomiaru zużytej CCW.
- j. **Lokal nieopomiarowany** – należy przez to rozumieć lokal, w którym występuje przynajmniej jedna z nw. przesłanek:
 - stwierdzono uszkodzenie wodomierza, podzielnika kosztów lub licznika ciepła przez nieuprawnioną ingerencję użytkownika;
 - stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu indywidualnego wodomierza, podzielnika kosztów lub licznika ciepła;
 - dokonano przeróbek instalacji CO i CCW umożliwiających nieopomiarowany pobór energii cieplnej i centralnej ciepłej wody;
 - w lokalu brak jest wodomierza(y) CCW i/lub podzielników i/lub licznika ciepła, z wyłączeniem lokali w węzłach, w których energia cieplna dostarczana dla potrzeb CO rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni grzewczej, o których mowa w § 6 pkt 7.

- Użytkownik lokalu dokonał wymiany grzejników i nie dostarczył lub nie przesłał niezwłocznie (tj. w terminie 7 dni kalendarzowych) do Spółdzielni protokołu odbioru robót sporządzonego przez administrację osiedla, który stanowi dla *Zespołu do spraw rozliczeń mediów SM „Górnik”* podstawę do zlecenia firmie rozliczeniowej przełożenia podzielników na nowe grzejniki;
 - nie udostępniono lokalu do montażu/wymiany bądź do odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych i/lub wskaźnikowych (wodomierzy, liczników ciepła oraz podzielników kosztów) pomimo pisemnego wezwania; za pisemne wezwanie uznaje się: komisyjne protokolarne dostarczenie powiadomienia do skrzynki pocztowej przez pracowników Spółdzielni, a w przypadku adresów korespondencyjnych powiadomienie listem poleconym na wskazany adres pocztowy (inny niż adres lokalu), lub w formie elektronicznej; czas oczekiwania na pisemny kontakt użytkownika z przedstawicielem Spółdzielni nie może przekroczyć 30 dni licząc od daty dostarczenia powiadomienia do skrzynki pocztowej, lub wysłania wiadomości mailowej lub listownej.
- k. **Indywidualny licznik ciepła (ciepłomierz)** – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej; jego wskazanie jest podstawą do rozliczania z użytkownikiem lokalu (odbiorcą tej energii) zaliczek pobranych na pokrycie kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do lokalu; jednostką miary energii cieplnej jest Gigadżul [GJ].
- l. **Powierzchnia grzewcza lokalu** – to powierzchnia, na podstawie której wyliczane są koszty centralnego ogrzewania lokalu :
- w przypadku lokali mieszkalnych i lokali użytkowych własnościowych jest to powierzchnia użytkowa; w której osiągnąca jest bezpośrednio lub pośrednio z instalacji centralnego ogrzewania temperatura zgodna z obowiązującymi przepisami. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię grzewczą; nie wlicza się do powierzchni grzewczej lokalu balkonów, loggii, tarasów, antresoli;
 - w przypadku lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię powierzchnię tę określa umowa najmu
- l. **Sezon grzewczy** – należy przez to rozumieć okres dostarczania energii cieplnej do węzła cieplnego przez Dostawcę Zewnętrznego lub wytwarzania ciepła przez lokalne kotłownie gazowe stanowiące własność Spółdzielni. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd.
- m. **CO** - instalacja centralnego ogrzewania - należy przez to rozumieć instalację dostarczającą ciepło na potrzeby ogrzewania lokalu. Ciepło produkowane jest w jednym miejscu, centralnie dla całego budynku lub grupy budynków (w wymienniku ciepła, kotłowni gazowej, itd.).
- n. **CCW** - instalacja centralnej ciepłej wody – należy przez to rozumieć instalację dostarczającą do punktów czerpalnych ciepłą wodę, przygotowaną w jednym miejscu, centralnie dla całego budynku lub grupy budynków (w wymienniku ciepła, kotłowni gazowej, itd.).
- o. **Firma rozliczeniowa** – podmiot z którym Spółdzielnia zawarła umowę na usługę rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej.

§2

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu stanowią własność Spółdzielni, zgodnie z zapisami obowiązującego Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Dotyczy to w szczególności:

- przewodów instalacji (piony, gałązki);
 - grzejników wraz z zaworami termostatycznymi (bez głowic);
 - urządzeń regulacyjnych i innych urządzeń stanowiących wyposażenie instalacji (za wyjątkiem podzielników kosztów, indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła).
2. Nie stanowią własności Spółdzielni etażowe instalacje centralnego ogrzewania wykonane przez użytkowników lokali, zasilane z indywidualnych źródeł ciepła (indywidualne kotły gazowe, węglowe, itd.)

§3

1. Podstawą rozliczenia kosztów energii cieplnej są całkowite koszty (Kc) jej dostarczenia, udokumentowane fakturami wystawionymi przez dostawców na podstawie zawartych umów.
2. Na całkowite koszty zużytego ciepła wytworzonego w kotłowniach stanowiących własność Spółdzielni składają się:
 - koszt zakupu paliwa, opłaty abonamentowej, opłaty za usługę przesyłową;
 - koszt obsługi i konserwacji kotłowni;
 - koszt amortyzacji, serwisu i przeprowadzonych napraw;
 - koszt przeglądów i kontroli Urzędu Dozoru Technicznego;
 - opłata środowiskowa;
 - koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni na potrzeby własne kotłowni, wynikający ze wskazań zamontowanych urządzeń pomiarowych.
3. Koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§4

1. Koszty zużytej energii cieplnej dzieli się na całkowity koszt związany z centralnym ogrzewaniem i całkowity koszt związany z przygotowaniem centralnej ciepłej wody, przy czym podstawę podziału kosztów stanowi udział wartości mocy zamówionej na potrzeby CO i CCW i/lub odrębne faktury dostawców za dostarczoną energię cieplną na potrzeby CO i CCW i/lub poniesione przez Spółdzielnię koszty wymienione w oparciu o zapisy § 3 pkt 2 i/lub wskazania układów pomiarowych zainstalowanych dla określenia zużycia ciepła na potrzeby CO i CCW.
2. Koszt energii cieplnej dla indywidualnego węzła cieplnego będącego w grupowym węźle cieplnym wynikać będzie z:
 - mocy zamówionej, oraz
 - procentowego udziału w zużyciu, określonego przez liczniki ciepła w węźle grupowym i indywidualnym, od momentu wyposażenia węzła indywidualnego w układ pomiarowo rozliczeniowy.

§5

1. Indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w zakresie CO dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią za wyjątkiem budynków:

- wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła;
- budynków rozliczanych z metra kwadratowego powierzchni grzewczej;

dla których rozliczenia wykonywane są przez Spółdzielnię.

2. Firma rozliczeniowa zgodnie z zawartą umową sprawuje nadzór nad prawidłowym działaniem podzielników ciepła na zasadach określonych w umowie.
3. Pracownicy Spółdzielni kontrolują jakość działań firmy w tym zakresie, w sposób określony w umowie z firmą rozliczeniową.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§6

Na koszt centralnego ogrzewania lokali (KL) w indywidualnym węźle cieplnym składają się:

1. Koszty stałe (K_s) – koszty wynikające z zamówionej mocy cieplnej na potrzeby CO, opłat stałych przesyłowych i opłat abonamentowych (w tym opłaty dotyczące utrzymania i prawidłowego działania kotłowni gazowych/wymiennikowni) (zł);
2. Koszty zmienne (K_z) – koszty związane z ilością zużytej energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i utraconego nośnika, a także koszt zużytego paliwa w przypadku własnych źródeł wytwarzania ciepła, na potrzeby CO (zł);
3. Do kosztów zmiennych (K_z) zalicza się również koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego, o których mowa w § 3 pkt 3.
4. Koszt zmienny (K_z) rozliczany z użytkownikami w danym indywidualnym węźle cieplnym, pomniejszany jest o koszt ciepła dostarczanego do wyposażonej w grzejniki, wynajmowanej na cele mieszkalne części nieruchomości wspólnej i do garaży, którego wartość określa ryczałt, o którym mowa w §12 pkt 4.
5. Całkowite koszty centralnego ogrzewania lokalu (K_i)* rozlicza się wg wzoru:

$$K_i = K_{s_i} + K_{z50_i} + K_{z50_i}$$

*) dla lokali użytkowych są to koszty netto

- a. K_{s_i} - koszty stałe rozliczanego lokalu wylicza się wg wzoru:

$$K_{s_i} = (K_s : \sum P_{g_L}) \times P_{g_i}, (\text{zł})$$

gdzie:

$\sum P_{g_L}$ - suma powierzchni grzewczej lokali (bez garaży) w indywidualnym węźle cieplnym (m²),

P_{g_i} - powierzchnia grzewcza rozliczanego lokalu (m²).

- b. $Kz50_l$ - koszty zmienne rozliczanego lokalu w wysokości 50% - uwzględniają ciepło oddane m.in. przez nieopomiarowaną część instalacji CO w pokojach i kuchni, przez przewody i grzejniki w pomieszczeniach wspólnych i w łazienkach oraz wymianę ciepła między lokalami. Zabezpiecza to koszt zużycia ciepła do ogrzania lokali konieczny do utrzymania minimalnej temperatury na poziomie 16°C i stanowi minimalny koszt zmienny zakupu ciepła określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska. Koszt ten rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu i wylicza się wg wzoru:

$$Kz50_l = (0,50 \times Kz : \sum P_{g_l}) \times P_{g_l} \text{ (zł)}$$

- c. $Kz50_l$ - koszty zmienne rozliczanego lokalu w wysokości 50%, rozliczane proporcjonalnie do:

- (1) wskazań podzielników kosztów w lokalu
- (2) indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalu,

wylicza się wg wzoru :

$$Kz50_l = (0,50 \times Kz : \sum J_w) \times J_l \text{ (zł)}$$

gdzie:

$\sum J_w$ – (1) suma jednostek obliczeniowych w indywidualnym węźle cieplnym zużytych przez wszystkie lokale w całym okresie rozliczeniowym,

(2) suma GJ zużytych we wszystkich lokalach w indywidualnym węźle cieplnym w całym okresie rozliczeniowym,

J_l – (1) suma jednostek obliczeniowych zużytych w rozliczonym lokalu w całym okresie rozliczeniowym,

(2) suma GJ zużytych w rozliczonym lokalu w całym okresie rozliczeniowym,

- c₁. W przypadku lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię dopuszcza się brak obciążenia kosztami $Kz50_l$ w stosunku do części zajmowanej powierzchni. Sposób rozliczania opłat za centralne ogrzewanie oraz warunki, które musi spełnić najemca lokalu, w tym przypadku określi umowa najmu.
- d. Podział kosztów zmiennych określony proporcją w pkt „b” i „c” może ulec zmianie w przypadku wyliczenia innych proporcji dla każdego budynku odrębnie. Dopuszcza się przyjęcie tych samych proporcji dla grupy jednakowych budynków. Wyliczone proporcje podziału kosztów określone w pkt „b” i „c” będą stanowiły załączniki do niniejszego Regulaminu. Przyjęcie oraz opublikowanie na stronie internetowej przed następnym okresem rozliczeniowym wyliczonych proporcji do rozliczeń Rada Nadzorcza powierza Zarządowi.
6. Lokale niezasiedlone (pustostany) stanowiące własność Spółdzielni rozliczane są z kosztów stałych i zmiennych proporcjonalnie do powierzchni grzewczej. Koszt ten ponosi Spółdzielnia.
7. Jeżeli w rozliczonym indywidualnym węźle cieplnym nie występują lokale opomiarowane, indywidualny koszt ciepła wylicza się według wzoru:

$$K_l = (K_{s_l} + K_{z_l}) \text{ (dla lokali użytkowych są to koszty netto)}$$

gdzie:

- a. K_{s_l} -koszty stałe rozliczanego lokalu wylicza się wg wzoru:

$$K_{s1} = (K_s : \sum P_{gi}) \times P_{gi} \text{ (zł)}$$

b. K_{z1} - koszty zmienne rozliczanego lokalu wylicza się wg wzoru:

$$K_{z1} = (K_z : \sum P_{gi}) \times P_{gi} \text{ (zł)}$$

8. Dla lokali rozliczanych w oparciu o podzielniki kosztów i indywidualne liczniki ciepła do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się:
- a) **maksymalny koszt zmienny** zależny od zużycia w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu jest równy 2,5 krotności wartości średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1 m² w węźle rozliczeniowym i stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska.
9. W przypadku gdy dla lokalu koszt zmienny indywidualnego rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym przekroczy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła do rozliczenia przyjmuje się wyliczoną wartość maksymalną, o której mowa w pkt 8.a).
10. Koszt zużytego ciepła w lokalu nieopomiarowanym, usytuowanym w indywidualnym węźle cieplnym z lokalami opomiarowanymi:
- b) wylicza się wg wzoru:
- $$K_1 = K_{s1} + K_{z501} + \text{odszkodowanie (dla lokali użytkowych są to koszty netto)}$$
- c) Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, prócz kosztów obliczonych zgodnie z lit. a) pokrywa dodatkowo koszty związane z obliczeniem wysokości odszkodowania.
- d) Rada Nadzorcza powierza Zarządowi określenie szczegółowych zasad obliczania odszkodowania oraz kosztów związanych z obliczeniem wysokości odszkodowania. Jednocześnie Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do publikowania tychże zasad na stronie internetowej Spółdzielni.

§7

1. Koszt centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wyposażonych w podzielniki ciepła lub indywidualne liczniki ciepła redukowany jest współczynnikami wyrównawczymi LAF uwzględniającymi usytuowanie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze LAF stosowane są do kosztów zmiennych zależnych od zużycia.
3. Współczynnik wyrównawczy LAF wyliczany jest dla całego lokalu a nie odrębnie dla poszczególnych pomieszczeń w lokalu.
4. W przypadku wyliczenia dla budynku nowych wartości współczynników LAF, Rada Nadzorcza powierza Zarządowi ich wprowadzenie do stosowania. Uchwała Zarządu wydana na podstawie niniejszej delegacji, nie może zacząć obowiązywać wcześniej niż z początkiem nowego okresu rozliczeniowego. Jednocześnie Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do publikowania informacji dotyczących przyjętych do stosowania współczynników LAF na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Obowiązujące wartości współczynników wyrównawczych LAF stosowane w poszczególnych budynkach stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§8

1. Całkowity koszt ciepła zużytego na podgrzanie wody rozlicza się wg wzoru:

$$K_{CCW} = K_{S_{CCW}} + K_{Z_{40CCW}} + K_{Z_{60CCW}}$$

gdzie:

$K_{S_{CCW}}$ – koszty stałe indywidualnego węzła cieplnego, wynikające z zamówionej mocy cieplnej na potrzeby CCW, opłat stałych przesyłowych i opłat abonamentowych (zł), z indywidualnym użytkownikiem rozlicza się według wzoru:

$$K_{S_{CCW}} = (K_{S_{CCW}} : \sum \text{osób zamieszkałych w rozliczanym węźle}) \times \text{ilość osób zamieszkałych w lokalu.}$$

$K_{Z_{40CCW}}$ - 40% kosztu zmiennego – dotyczy strat ciepła na cyrkulacji CCW. Koszt ten w rozliczeniu z indywidualnym użytkownikiem oblicza się według wzoru:

$$K_{Z_{40CCW}} = (K_{Z_{40CCW}} : \sum \text{osób zamieszkałych w rozliczanym węźle}) \times \text{ilość osób zamieszkałych w lokalu.}$$

$K_{Z_{60CCW}}$ - 60% kosztu zmiennego w rozliczeniu z indywidualnym użytkownikiem rozlicza się proporcjonalnie do wskazań zainstalowanych w lokalu wodomierzy CCW, wg wzoru:

$$K_{Z_{60CCW}} = (K_{Z_{60CCW}} : \sum m^3 \text{CCW zużytej w rozliczanym węźle}) \times \sum m^3 \text{CCW zużytej w rozliczanym lokalu.}$$

2. Koszt zmienny $K_{Z_{60CCW}}$ podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych obliczany jest na podstawie średniego zużycia ciepłej wody w lokalach opomiarowanych w rozliczanym węźle cieplnym.
3. Dla celów rozliczeniowych wprowadza się normatywną ilość osób zamieszkałych w lokalu wynoszącą 1. Dotyczy to wszystkich lokali wyposażonych w instalację CCW.
4. Lokale niezasiedlone (pustostany) stanowiące własność Spółdzielni rozliczane są z kosztów stałych wg powierzchni a z kosztów zmiennych zgodnie z zasadą określoną w pkt 3. Koszt ten ponosi Spółdzielnia.

§9

1. W przypadku opomiarowania lokalu dotychczas nieopomiarowanego rozliczenie wg wskazań indywidualnych liczników ciepła i wodomierzy następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego po ich zainstalowaniu i zaplombowaniu, co zostanie udokumentowane protokołem.
2. Montaż podzielników kosztów w lokalach dotychczas nieopomiarowanych powoduje rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników od nowego okresu rozliczeniowego.

§10

1. Koszt usługi rozliczeniowej stanowi odrębną pozycję na druku rozliczeniowym.
2. Koszty usługi rozliczeniowej i podzielników wynikają, bezpośrednio lub pośrednio, z zapisów umów zawartych pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

§11

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej CO i CCW wykonuje się raz w roku.
2. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i obowiązuje od 01.07 do 30.06 roku następnego.
3. Indywidualne rozliczenia Spółdzielnia dostarczy użytkownikom do 31.10. każdego roku poprzez komisyjne wrzucenie do skrzynki pocztowej, z protokolarnym potwierdzeniem tego faktu. W przypadku adresów korespondencyjnych listem na wskazany adres pocztowy (inny niż adres lokalu) lub w formie elektronicznej. Spółdzielnia, może powierzyć czynności związane z dystrybucją rozliczeń firmie zewnętrznej, pod warunkiem stosownego udokumentowania tych czynności.
4. Korespondencja związana z terminami legalizacji indywidualnych liczników ciepła, wymianą podzielników kosztów, płatnością jest realizowana zgodnie z pkt 3.

§12

1. Użytkownicy zobowiązani są wносить w okresach miesięcznych zaliczki (Z) z tytułu CO i CCW.
2. Wysokość zaliczki z tytułu CO i CCW ustala się na podstawie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla lokalu (KL), wyliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym i powiększonych o przelicznik 1,15. Rada Nadzorcza powierza Zarządowi kompetencje do zwiększenia wysokości zastosowanego przelicznika do poziomu, który wynikać będzie ze wzrostu cen i zużycia energii cieplnej.
3. Na pisemny wniosek użytkownika dopuszcza się zmianę wysokości zaliczki z tytułu CO i CCW (Z) tylko w uzasadnionych przypadkach (np. zmiana użytkownika lokalu, zmiana sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej, itp.). Dla CO wysokość zaliczki nie może być niższa od iloczynu średniego całkowitego kosztu centralnego ogrzewania przypadającego na 1m² (wyliczanego w danym węźle cieplnym w poprzednim okresie rozliczeniowym) i powierzchni grzewczej lokalu (P_{gl}) oraz obowiązującego przelicznika:

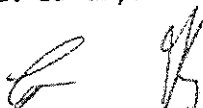
$$Z = KL : \sum P_{gl} \times P_{gl} (zł) \times \text{przelicznik}$$

Dla CCW wysokość zaliczki nie może być niższa od sumy kosztu stałego i części kosztu zmiennego, przypadających na lokal/m-c oraz kosztu podgrzania 1m³ wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększonego o obowiązujący przelicznik o którym mowa w pkt 2.

4. Wysokość ryczałtu, o który mowa w §6 ust. 4, wynika z iloczynu wynajmowanej powierzchni i średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1m² w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonego o obowiązujący przelicznik o którym mowa w pkt 2. Ryczałt wnoszony jest w okresach miesięcznych a jego wartość zmienia się równocześnie ze zmianą zaliczek wnoszonych z tytułu CO i CCW.
5. Decyzją Zarządu wysokość zaliczek dla danego węzła/węzłów, wnoszonych z tytułu CO i CCW może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. O zasadności ewentualnej zmiany zaliczki użytkownicy zostaną poinformowani powiadomieniem o wysokości opłat za użytkowanie lokalu, dostarczonym użytkownikom zgodnie z zapisami statutowymi.

§13

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej powstanie nadpłata, wysokość nadpłaty zaliczana jest na poczet opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku braku



zaległości w opłatach za lokal, użytkownik może wystąpić z pisemnym wnioskiem o zwrot nadpłaty wyłącznie na wskazane przez niego konto bankowe.

2. W przypadku występowania zaległości w opłatach za lokal ustala się następujący sposób rozliczenia nadpłaty z tytułu rozliczenia CO i CCW, poprzez wzajemne, umowne potrącenie wierzytelności:
 - a. nadpłata będzie w pierwszej kolejności zaliczana na poczet najstarszych zaległości, a następnie po spłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet należności bieżących;
 - b. w przypadku zawarcia ugody w przedmiocie spłaty zaległości, od daty podpisania ugody, nadpłata będzie w pierwszej kolejności zaliczana na poczet najstarszych, nieobjętych ugodą opłat i zaległości; następnie po spłaceniu wszelkich należności z tego tytułu na poczet najstarszych należności objętych ugodą;
 - c. w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu nadpłata będzie w pierwszej kolejności zaliczana na poczet najstarszych nieobjętych pozwem opłat i zaległości; po spłaceniu wszelkich należności z tego tytułu na poczet najstarszych, objętych ugodą należności; w ostatniej kolejności na poczet zaległości objętych pozwem.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów energii cieplnej, użytkownicy uiszczają do końca miesiąca następującego po otrzymaniu rozliczenia. W przypadku lokali użytkowych termin płatności określony jest na fakturze rozliczeniowej.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozłożeniu na raty należności z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia. Wnioski należy składać w nieprzekraczalnym terminie do jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Przez datę otrzymania uważa się datę wskazaną w protokole, o którym mowa w §11 ust. 3.

§14

1. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej należy składać w siedzibie Zarządu Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Odwołanie powinno być złożone w formie pisemnej.
2. Odwołanie rozpatrzone zostanie w terminie 6 tygodni od daty jego dostarczenia do siedziby Zarządu Spółdzielni.
3. Zgłoszona reklamacja nie wstrzymuje konieczności uregulowania wynikłej z rozliczenia dopłaty.

§15

1. W przypadku przejściowej niesprawności podzielnika kosztów, indywidualnego licznika ciepła, indywidualnego wodomierza CCW z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu lub w przypadku braku możliwości odczytu wskazań, stosuje się rozliczenie zastępcze:
 - a. **podzielniki kosztów:**
 - średnie zużycie z pozostałych pomieszczeń w danym lokalu, z uwzględnieniem proporcji mocy grzejników lub wskazań urządzenia za okres prawidłowego funkcjonowania w danym okresie rozliczeniowym;
 - wskazanie ubiegłorocznego zużycia (*dot. lokalu z jednym podzielnikiem*);
 - b. **wodomierz indywidualny:**
 - średnie zużycie ciepłej wody w rozliczonym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym;

c. indywidualny licznik ciepła:

- średnią ilość GJ przypadającą na 1m² w rozliczanym indywidualnym węźle cieplnym w rozliczanym okresie lub wskazanie urządzenia za okres prawidłowego funkcjonowania w danym okresie rozliczeniowym.
- 2. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów, w których w pojedynczych pomieszczeniach nie zainstalowano podzielnika kosztów ogrzewania (z przyczyn technicznych brak takiej możliwości), do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie z pozostałych pomieszczeń w danym lokalu, z uwzględnieniem proporcji mocy grzejników.
- 3. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów, w których w pojedynczych pomieszczeniach nie zainstalowano podzielnika kosztów ogrzewania, z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu (odmowa/nieudostępnienie pomieszczenia do montażu, a warunki techniczne pozwalają na montaż), rozliczenie pomieszczenia bez podzielnika nastąpi wg najwyższego zużycia na grzejniku w węźle rozliczeniowym.

§16

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie i podział kosztów energii cieplnej następuje proporcjonalnie do okresów użytkowania lokalu przez zbywającego (zbywca) i przejmującego (nabywca) w trakcie rozliczanego okresu rozliczeniowego, z zastrzeżeniem pkt. 3, 4 i 5.
2. Rozliczenie uwzględniać będzie liczbę miesięcy przypadających na danego użytkownika w rozliczanym okresie, przyjmując metodę zaokrąglania okresów do pełnych miesięcy tj. w przypadku zbycia lokalu do 15 dnia miesiąca w dół, zaś od 16 dnia miesiąca w górę w odniesieniu do zbywcy lokalu. Rozliczenie odbywa się w terminach przewidzianych w § 11 pkt 3.
3. Za dzień zmiany użytkownika lokalu przyjmuje się datę zawarcia umowy zamieszczoną w akcie notarialnym (datę nabycia spadku lub darowizny). W przypadku nabycia spadku lub darowizny wynik rozliczenia przechodzi w całości na spadkobiercę lub obdarowanego.
4. Nabywca lokalu jest obowiązany w terminie do 30 dni kalendarzowych od dnia nabycia prawa do lokalu, dostarczyć do Spółdzielni kopię dokumentu poświadczającego przejście prawa (aktu notarialnego, postanowienia sądowego), pod rygorem przejścia na siebie odpowiedzialności za wynik rozliczenia całego okresu rozliczeniowego i powstałej z tego tytułu niedopłaty w uiszczonych zaliczkach.
5. Zbywca lokalu lub działający w jego imieniu pełnomocnik, najpóźniej w dniu odbioru zaświadczenia potwierdzającego tytuł prawny do lokalu lub/i zaległości w opłatach, obowiązany jest do wskazania adresu korespondencyjnego, na który zostanie przesłane rozliczenie. Niezłożenie oświadczenia lub niepodjęcie przesyłki (niepodjęcie w terminie, wskazanie błędnego lub nieaktualnego adresu) oznacza rezygnację Zbywcy z ewentualnej nadwyżki i jej przejście na rzecz Spółdzielni. W przypadku, gdy pokrycie niedopłaty nie będzie możliwe w trybie pkt 4, Spółdzielnia będzie dochodziła zapłaty wierzytelności przez Zbywcę lokalu na drodze sądowej.
6. Strony, tj. nabywca i zbywca lokalu, mogą ustalić indywidualny sposób rozdziału wyniku rozliczenia, w takim przypadku rozliczenie odbywa się bez udziału Spółdzielni, a wynik rozliczenia jest przekazywany osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu, w dacie dokonania rozliczenia.

IV. ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW, INDYWIDUALNYCH LICZNIKÓW CIEPŁA

§17

1. Odczyty podzielników kosztów i indywidualnych liczników ciepła wykonywane są zdalnie (poza lokalem).
2. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal serwisantowi w przypadku braku sygnału z urządzenia (brak odczytu).

§18

1. W celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w budynku użytkownicy zobowiązani są do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany, odczytu oraz dokonywania kontroli liczników ciepła, wodomierzy i podzielników kosztów.
2. W przypadku odczytów kontrolnych, serwisowych nieuzasadniona odmowa potwierdzenia odczytów indywidualnych liczników ciepła, podzielników kosztów, wodomierzy indywidualnych skutkuje przyjęciem do rozliczenia wartości zapisanych przez osobę odczytującą.

§19

Osoba dokonująca odczytu nie posiada uprawnień do pobierania opłat.

V. USŁUGI MONTAŻOWE I SERWISOWE

§20

1. Ze względu na jednolity system rozliczeń kosztów i stosowanie zdalnych podzielników kosztów i indywidualnych liczników ciepła Spółdzielnia zakupuje system rozliczeń wraz z tymi urządzeniami na koszt użytkowników lokali.
2. Podzielniki kosztów, indywidualne liczniki ciepła, indywidualne wodomierze stanowią własność użytkowników lokali.
3. Użytkownik lokalu, ponosi koszty z tytułu:
 - zakupu lub dzierżawy, montażu/wymiany, naprawy i legalizacji indywidualnego licznika ciepła;
 - zakupu lub dzierżawy, montażu/wymiany podzielnika;
 - wymiany podzielnika w przypadku jego uszkodzenia z winy użytkownika;
 - przewieszenia podzielnika oraz inwentaryzacji grzejnika w przypadku wymiany grzejników wykonywanej przez użytkownika;
 - nieuzasadnionego wezwania serwisanta.
4. W przypadku złożenia reklamacji dotyczącej wskazań podzielników kosztów, indywidualnych liczników ciepła na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zleca ekspertyzę podzielnika, indywidualnego licznika ciepła. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, indywidualnego licznika ciepła użytkownik pokrywa w całości koszty związane z wykonaniem ekspertyzy.

VI. MONTAŻ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW I INDYWIDUALNYCH LICZNIKÓW CIEPŁA

§21

Elektroniczne podzielniki, zgodnie z ich charakterystyką techniczną, rejestrują pobór ciepła wyłącznie w okresie, w którym grzejnik oddaje ciepło do otoczenia.

§22

W trakcie trwania okresu rozliczeniowego może być przeprowadzona wrywkowa kontrola pracy podzielników kosztów, indywidualnych liczników ciepła i wodomierzy CCW.

§23

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek zapewnić minimalną temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
2. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w instalację CO i CCW, a w szczególności:
 - demontaż grzejników;
 - montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych;
 - zmiany nastawy wstępnej zaworu termostaticznego;
 - spuszczenie wody z instalacji grzewczej;
 - przeróbka instalacji CCW, demontaż indywidualnego wodomierza lub licznika ciepła.
3. Na podstawie protokołu odbioru wymiany grzejników, sporządzonego przez pracownika Spółdzielni, należy zgłosić w Zespole ds. Rozliczania Mediów przełożenie podzielników.
4. Zauważone uszkodzenia podzielników, indywidualnych wodomierzy CCW i indywidualnych liczników ciepła, plomb, należy natychmiast zgłosić w administracji osiedla lub Zespołowi ds. Rozliczania Mediów.
Uszkodzenia powstałe z winy użytkownika obciążają go dodatkowo wynikłymi z tego tytułu kosztami, zgodnie z obowiązującym cennikiem.

VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§24

Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokali i podgrzania wody, udzielone przez dostawcę ciepła lub gazu za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców, na warunkach określonych w umowie z dostawcą.

§25

W pomieszczeniach sanitarnych, tj. łazienkach i pomieszczeniu WC podzielniki kosztów nie są montowane.

§26

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

2. W przypadkach rozliczenia kosztów zużytego ciepła na potrzeby CCW, nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie zapisy *Regulaminu rozliczeń kosztów z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach*. Dotyczy to m.in. odczytów, montażu, legalizacji wodomierzy indywidualnych, ingerencji w instalację CCW i wodomierz indywidualny, kosztów ponoszonych przez użytkownika w zakresie użytkowania wodomierza indywidualnego, opłaty zaliczkowej itd.

§27

1. Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach Nr ~~19/2023~~ z dnia ~~18.05.2023~~ roku,
2. Z dniem 30.06.2023r. traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach S.M. „Górnik” w Katowicach” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2020 z dnia 23.03.2020r., zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2020 z dnia 21.09.2020 roku oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2021 z dnia 11.01.2021r.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 1.07.2023 r.

