

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 roku (Dz.U. z 2019 r. poz. 755);
2. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
3. Ustawa Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186);
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845);
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182);
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 737);
7. Statut SM „Górnik”;
8. Umowy zawarte między SM „Górnik”, a dostawcami paliw i energii cieplnej do budynków;
9. Umowa rozliczeniowa zawarta przez SM „Górnik” z firmą rozliczeniową, dotycząca indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania poszczególnych lokali.

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 centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.
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. **Indywidualny węzeł cieplny** – miejsce zainstalowania układu pomiarowego dla budynku, części budynku lub lokali, rejestrującego ilość zużytej energii cieplnej dla budynku, części budynku lub lokali.
 - c. **Grupowy węzeł cieplny** – jest wspólny dla indywidualnych węzłów cieplnych.
 - d. **Użytkownik** - należy przez to rozumieć osoby fizyczne lub prawne korzystające z lokalu zdefiniowanego w §1 ust. 3 ppkt. „e” niniejszego Regulaminu:
 - 1) na podstawie niżej wymienionych tytułów do lokalu:
 - członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu;
 - członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokalu;
 - właściciele lokalu nie będący członkami Spółdzielni;
 - najemcy na podstawie zawartej umowy najmu.

- 2) bez tytułu prawnego do lokalu.
- e. **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pomieszczenie wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i/lub centralnej ciepłej wody; przy czym dla potrzeb niniejszego Regulaminu lokale użytkowe, oraz pomieszczenia wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, określane będą wspólnym mianem *lokali użytkowych*.
- f. **Podzielnik kosztów** – urządzenie wskaźnikowe, zgodne z wymogami normy EN834.
- g. **Wodomierz indywidualny** – wodomierz zamontowany w lokalu na potrzeby rozliczenia z użytkownikami kosztów podgrzania zużytej centralnej ciepłej wody.
- h. **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.
- i. **Lokal nieopomiarowany** - należy przez to rozumieć lokal, w którym występuje przynajmniej jedna z nw. przesłanek:
- stwierdzono uszkodzenie wodomierza, podzielnika lub licznika ciepła przez nieuprawnioną ingerencję użytkownika;
 - wodomierz indywidualny posiada nieważną cechę legalizacyjną;
 - indywidualny licznik ciepła posiada nieważną cechę legalizacyjną;
 - stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu indywidualnego wodomierza, podzielnika kosztów, licznika ciepła;
 - dokonano przeróbek instalacji CO i CCW umożliwiających nieopomiarowany pobór energii cieplnej i centralnej ciepłej wody;
 - nie udostępniono lokalu do montażu/wymiany bądź do odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych (wodomierzy, liczników ciepła oraz podzielników kosztów) pomimo pisemnego wezwania. Za pisemne wezwanie uznaje się wysłanie do użytkownika pisemnego powiadomienia za potwierdzeniem odbioru. Czas oczekiwania na pisemny kontakt użytkownika z przedstawicielem Spółdzielni nie może przekroczyć 30 dni licząc od daty wysłania pisemnego powiadomienia.
- j. **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].
- k. **Powierzchnia grzewcza lokalu** - to powierzchnia, w której osiągnąta jest z instalacji centralnego ogrzewania temperatura zgodna z obowiązującymi przepisami.
- w przypadku lokali mieszkalnych jest to powierzchnia użytkowa. 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 powierzchnię grzewczą określa umowa najmu lub uchwała Zarządu.

- l. **Sezon grzewczy** - należy przez to rozumieć okres ciągłego dostarczania energii cieplnej do węzła cieplnego przez Dostawcę Zewnętrznego lub wytwarzania ciepła przez lokalne kotłownie gazowe stanowiące własność Spółdzielni.
- 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. **Okres rozliczeniowy** – należy przez to rozumieć czasookres, za jaki Wykonawca wykonuje dane rozliczenie.

§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, gałzki);
 - 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.

§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 lub odrębne faktury dostawców za dostarczoną energię cieplną na potrzeby CO i CCW lub poniesione przez Spółdzielnię koszty wymienione w oparciu o zapisy § 3 pkt 2.

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 bieżąco usuwa usterki i wady na swój koszt, za wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika. Weryfikuje i poprawia wszelkie błędy i uchybienia zawarte w rozliczeniach, przyjmuje i odpowiada na wszelkie zgłoszone reklamacje, przekazując Spółdzielni do wiadomości kopie odpowiedzi na reklamacje w terminie 14 dni od daty wpływu reklamacji do firmy Wykonawcy.
3. Pracownicy Spółdzielni kontrolują jakość działań firmy w tym zakresie, w sposób określony w umowie z Wykonawcą.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§6

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

1. Koszty stałe (K_s) – 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) – związane z ilością zużytej energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i kosztu utraconego nośnika (w tym 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;
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 garaży, którego wartość określa ryczałt, o którym mowa w §12 pkt. 4;

5. Całkowite koszty centralnego ogrzewania lokalu (K_l)* rozlicza się wg wzoru:

$$K_l = K_{s_l} + K_{z40_l} + K_{z60_l} \quad (\text{dla lokali użytkowych są to koszty netto})$$

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

$$K_{s_l} = (K_s : \sum P_{g_l}) \times P_{g_l}, \text{ (zł)}$$

gdzie:

$\sum P_{g_l}$ - suma powierzchni grzewczej lokali (bez garaży) w węźle cieplnym (m^2),

P_{g_l} - powierzchnia grzewcza rozliczanego lokalu (m^2).

- b. **Kz40_i** - koszty zmienne rozliczanego lokalu w wysokości 40% - uwzględniają ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji CO w pokojach i kuchni, przez przewody i grzejniki w pomieszczeniach wspólnych i w łazienkach oraz wymianę ciepła między lokalami; Rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu i wylicza się wg wzoru:

$$\mathbf{Kz40_i} = (0,40 \times Kz : \sum P_{g_L}) \times P_{g_i}, (\text{zł})$$

- c. **Kz60_i** - koszty zmienne rozliczanego lokalu w wysokości 60%, rozliczane proporcjonalnie do:

- (1) wskazań podzielników kosztów w lokalu
 - (2) indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalu,
- wylicza się wg wzoru :

$$\mathbf{Kz60_i} = (0,60 \times Kz : \sum J_w) \times J_i, (\text{zł})$$

gdzie:

- $\sum J_w$ – (1) suma jednostek obliczeniowych w indywidualnym węźle cieplnym przez wszystkie lokale w całym okresie rozliczeniowym
(2) suma GJ zużytych we wszystkich lokalach w indywidualnym węźle cieplnym w całym okresie rozliczeniowym

- J_i – (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 dopuszcza się brak obciążenia kosztami Kz60_i w stosunku do części zajmowanej powierzchni, pod warunkiem przedstawienia przez najemcę lokalu bilansu ciepła, wykonanego przez osobę uprawnioną, z którego wynika, że ciepło emitowane przez urządzenia (zainstalowane na stałe) zapewni minimalną wymaganą temperaturę wewnątrz lokalu. Sposób rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w tym przypadku określi umowa łącząca strony.

- 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. Jeżeli w rozliczonym indywidualnym węźle cieplnym nie występują lokale opomiarowane, indywidualny koszt ciepła wylicza się według wzoru:

$$\mathbf{K_i} = (K_{S_i} + K_{Z_i}) \text{ (dla lokali użytkowych są to koszty netto)}$$

gdzie:

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

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

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

$$\mathbf{K_{Z_i}} = (K_z : \sum P_{g_L}) \times P_{g_i} (\text{zł})$$

7. Dla lokali rozliczanych w oparciu o podzielniki kosztów:
- W przypadku gdy dla lokalu mieszkalnego koszt indywidualnego rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym przekroczy dwukrotność średniego kosztu, przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej w rozliczanym węźle, do rozliczenia lokalu przyjmuje się wartość stanowiącą iloczyn dwukrotności średniego kosztu danego węzła i powierzchni użytkowej lokalu.
 - W przypadku gdy dla lokalu użytkowego koszt indywidualnego rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym przekroczy trzykrotność średniego kosztu, przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej w rozliczanym węźle, do rozliczenia lokalu przyjmuje się wartość stanowiącą iloczyn trzykrotności średniego kosztu danego węzła i powierzchni użytkowej lokalu.
8. Koszt zużytego ciepła w lokalu nieopomiarowanym, usytuowanym w węźle z lokalami opomiarowanymi:
- wylicza się wg wzoru:
$$K_l = K_{s_l} + Kz40_l + \text{odszkodowanie} \text{ (dla lokali użytkowych są to koszty netto)}$$
 - Użytkownik lokalu nieopomiarowanego, prócz kosztów obliczonych zgodnie z lit. a) pokrywa dodatkowo koszty związane z obliczeniem wysokości odszkodowania.
 - 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.
9. W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych powodujących znaczny wzrost zużycia ciepła w węźle cieplnym, inny sposób rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami określi odrębną uchwałą Rada Nadzorcza, na podstawie opracowania wykonanego przez rzeczoznawcę.
10. W przypadku, o którym mowa w pkt. 9, wykonanie rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami zawieszane zostaje do czasu przedstawienia opracowania przez rzeczoznawcę, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego.

§7

- Koszt centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych redukowany jest współczynnikami wyrównawczymi LAF uwzględniającymi usytuowanie lokalu w bryle budynku. Jako niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego uważa się położenie:
 - na parterze
 - nad nieogrzewanymi piwnicami, przejściami lub przejazdami,
 - pod nieogrzewanymi stropodachami
 - narożne.
- 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.
- 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:

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

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

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

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

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

2. Koszt zmienny $K_{Z_{60ccw}}$ podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych stanowi koszt 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.

§9

1. W przypadku opomiarowania lokalu dotychczas nieopomiarowanego rozliczenie wg wskazań urządzeń pomiarowych (nie dotyczy podzielników) 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 jest odrębnie wyspecyfikowany w rozliczeniu przedkładanym użytkownikowi.
2. Koszty usługi rozliczeniowej i podzielników wynikają, bezpośrednio lub pośrednio, z zapisów umów zawartych pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
3. Przesłankami uzasadniającymi wzrost kosztu usługi rozliczeniowej mogą być:
 - a) skumulowany wskaźnik inflacji przekraczający wartość 2%, obliczony od daty wejścia w życie aktualnie obowiązujących cen; oraz / lub
 - b) skumulowany wskaźnik wzrostu płacy minimalnej przekraczający 5%, obliczony od daty wejścia w życie aktualnie obowiązujących cen;
 - c) obowiązkowe obciążenia publicznoprawne, bezpośrednio związane z wykonywanymi usługami.

§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 czterech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, poprzez komisyjne wrzucenie do skrzynki pocztowej, z protokolarnym potwierdzeniem tego faktu. Spółdzielnia, może powierzyć czynności związane z dystrybucją rozliczeń firmie zewnętrznej, pod warunkiem stosownego udokumentowania tych czynności.

§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 z przedziału od 1,15 do 1,25. Rada Nadzorcza powierza Zarządowi kompetencje do ustalenia wysokości zastosowanego przelicznika, w ramach dopuszczalnego przedziału wartości, na poziomie który stanowić będzie odpowiednie zabezpieczenie 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}):

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

Dla CCW wysokość zaliczki nie może być niższa od sumy kosztu stałego i czterdziestoprocentowej części kosztu zmiennego, przypadających na lokal/m-c oraz kosztu podgrzania 1m³ wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

4. Wysokość ryczałtu wynika z iloczynu wynajmowanej powierzchni i średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1m² w poprzednim okresie rozliczeniowym. 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 bieżących 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.
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. 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, do rozliczenia przyjmuje się:
 - a. **podzielniki kosztów:**
 - średnie zużycie z pozostałych pomieszczeń w danym lokalu, z uwzględnieniem proporcji mocy grzejników;
 - 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 rozliczonym indywidualnym węźle cieplnym w rozliczonym okresie.
2. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów, w których w pojedynczych pomieszczeniach nie zainstalowano podzielnika kosztów ogrzewania (z przyczyn technicznymi 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 lokalu nastąpi według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane. Koszt ciepła ustala się zgodnie z § 6 pkt.8 .

§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 oświadczenie 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 wykonywane są zdalnie (poza lokalem).
2. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal serwisantowi w przypadku braku sygnału z urządzenia (brak odczytu).
3. O terminie odczytów indywidualnych liczników ciepła użytkownicy lokali powiadamiani będą z 7-dniowym wyprzedzeniem informacją umieszczoną na tablicy ogłoszeń.

§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. Nieuzasadniona odmowa potwierdzenia odczytów indywidualnych liczników ciepła 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. Użytkownik lokalu na podstawie wystawionej faktury vat, ponosi koszty z tytułu:
 - wymiany, naprawy i legalizacji indywidualnego licznika ciepła;
 - zakupu indywidualnego licznika ciepła;
 - zakupu i montażu podzielnika, jeżeli tak stanowi umowa z firmą rozliczeniową;
 - wymiany podzielnika w przypadku jego uszkodzenia z winy użytkownika;
 - przewieszenia podzielnika oraz inwentaryzacji grzejnika w przypadku modernizacji grzejników wykonywanej przez użytkownika;
 - odczytu pośredniego;
 - nieuzasadnionego wezwania serwisanta,

2. Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia zleca ekspertyzę podzielnika. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, użytkownik pokrywa w całości koszty związane z wykonaniem ekspertyzy według cennika usługodawcy.

VI. MONTAŻ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

§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 przeprowadzana będzie wrywkowa kontrola pracy podzielników kosztów, indywidualnych liczników ciepła i wodomierzy CCW m.in. w sytuacji stwierdzenia:

- braku rejestracji zużycia;
- braku sygnału wysyłanego przez podzielnik, moduł radiowy wodomierza.

§23

1. 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 termostatycznego;
 - spuszczenie wody z instalacji grzewczej;
 - przeróbka instalacji CCW, demontaż indywidualnego wodomierza lub licznika ciepła.

2. Otrzymałą zgodę na wymianę grzejników, należy zgłosić w Zespole ds. Rozliczania Mediów w celu przełożenia podzielników i inwentaryzacji nowych grzejników (nadanie nowego przelicznika UF, określającego wydajność cieplną grzejnika).
3. Zauważone uszkodzenia podzielników, indywidualnych wodomierzy CCW i 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, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych nie są zachowane wymagane parametry określone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. z dnia 8 kwietnia 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065):

1. Za niedogrzenie lokalu wysokość bonifikaty obliczana jest wg wzorów:

- jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C:

$$[(Ks_l + Kz40_l) : 12 \text{ m-cy} + (Kz60_l : \sum \text{msg})] : 30 \times \sum D \text{ (zł)}$$

- jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C:

$$[(Ks_l + Kz40_l) : 12 \text{ m-cy} + (Kz60_l : \sum \text{msg})] : 15 \times \sum D \text{ (zł)}$$

2. Temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C wysokość bonifikaty obliczana jest wg wzorów:

- jeżeli temperatura wody była niższa od 45°C:

$$\frac{[(Ks_{ccw} : 12 \text{ m-cy}) \times \sum D] + (Kp \times \sum m^3)}{30} \text{ (zł)}$$

- jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C:

$$\frac{[(Ks_{ccw} : 12 \text{ m-cy}) \times \sum D] + (Kp \times \sum m^3)}{15} \text{ (zł)}$$

gdzie:

Ks_{ccw} - koszt stały, (zł)

$\sum \text{msg}$ - ilość miesięcy sezonu grzewczego

$\sum D$ - ilość dni występowania zaniżonych parametrów

$\sum m^3$ - ilość zużytej masy wody o zaniżonych parametrach (m^3)

Kp - koszt podgrzania 1 m^3 wody

3. Niedogrzenie lokalu lub brak wymaganych parametrów CCW użytkownik zobowiązany jest zgłosić na piśmie w administracji osiedla.
4. Pracownicy Spółdzielni dokonają weryfikacji zgłoszenia i sporządzą dokument pozwalający na udzielenie bonifikaty.
5. Bonifikaty udzielane są po rozliczeniu okresu, którego dotyczą.

§25

W pomieszczeniach sanitarnych 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 5/2020 z dnia 23.03.2020 roku, 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..
2. Z dniem 30.06.2020r. traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach S.M. „Górnik” w Katowicach” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2019 z dnia 25.04.2019r. wraz z Aneksem nr 1/2019 z dnia 1.08.2019r. zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach Nr 31/2019 z dnia 1.08.2019r.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 1.07.2020r.