

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach

§1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1208).
2. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. 2021r. poz. 716 z późniejszymi zmianami).
3. *Ustawa z dnia 20.04.2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021r. poz. 686).*
4. *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. 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 zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach. (Dz.U. 2021r. poz. 2273).*
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2022r. poz. 172 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 1065).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń administracji i innych pomieszczeń wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (zwaną dalej instalacją c.o.) na zasobach SM w Żorach.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się dla budynku każdej określonej nieruchomości, wydzielonej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.

§3

Ujęte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Użytkownik lokalu:**
 - a) osoba posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) lokator w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - c) właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego - w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 532 z późniejszymi zmianami),
 - d) najemca lokalu użytkowego, który zawarł ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu użytkowego w nieruchomości mieszkalnej lub w pawilonie użytkowym,
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku, które rejestruje określone dane fizyczne odnoszące się do funkcjonowania tego grzejnika w okresie rozliczeniowym; powyższe dane wprowadzone do algorytmu rozliczeń, pozwalają na ustalenie udziału kosztu ciepła oddanego przez grzejnik, w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
3. **Licznik ciepła** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła w jednostkach [GJ], zainstalowane na przyłączy sieci ciepłowniczej.
4. **Koszty energii cieplnej** - koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła do nieruchomości w zasobach Spółdzielni opisane w § 3 regulaminu.
5. **Lokal** - lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie administracyjne lub gospodarcze, pomieszczenie wspólnego użytku.

6. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, nie rozliczany wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub wskazań liczników ciepła.
7. **Spółdzielnia**- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żorach lub SM w Żorach.
8. **Dostawca ciepła** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nim. Na dzień zatwierdzenia regulaminu dostawcą ciepła jest PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa Oddział Żory.
9. **Firma rozliczeniowa** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą i usługi w zakresie rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale, znajdujące się w tych nieruchomościach.

§4

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak rury przyłączeniowe (piony, poziomy, gałazki), grzejniki, zawory termostacyjne, zawory podpionowe, węzły c.o., bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią część składową budynku i stanowią wspólną własność wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.
2. Na wszystkich grzejnikach w lokalach w budynku, za wyjątkiem łazienek, montowane są: podzielniki kosztów ogrzewania, blokady ograniczające nastawę głowicy do min 16°C oraz plombę głowicy termostacyjnej. W przypadku zużycia się głowicy lub blokady ograniczającej nastawę głowicy, Spółdzielnia wymienia je na głowicę z fabryczną blokadą rozpoczynającą się od cyfry 2 oznaczającą minimalną temperaturę 16°C.
3. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządu Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) demontaż istniejących lub montaż dodatkowych grzejników, powiększenie lub zmniejszenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b) zmiana nastawy wstępnej zaworu,
 - c) demontaż blokady nastawy wstępnej lub demontaż zaworu termostacyjnego,
 - d) uszkodzenie plomb na blokadzie nastawy wstępnej,
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.
4. Podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach stanowią własność Spółdzielni, chyba że zapisy odrębnej umowy stanowią inaczej.
5. Właścicielem liczników ciepła jako podliczników w pawilonach handlowo-usługowych jest Spółdzielnia.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA SPÓŁDZIELNI Z DOSTAWCĄ CIEPŁA

§5

1. Na koszty całkowite zakupywanego od dostawcy ciepła składają się:
 - 1) tzw. koszty stałe, płatne przez 12 miesięcy w roku, w skład których wchodzi:
 - a) opłaty za moc zamówioną [określaną wg MW] w PLN,
 - b) opłaty za usługi przesyłowe [określane wg MW] w PLN;
 - 2) tzw. koszty zmienne, płatne w okresie gdy zaistnieje okoliczność (sezon grzewczy), w skład których wchodzi:
 - a) opłaty za zużytą energię cieplną wynikające z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe [określane wg GJ] w PLN,
 - b) opłaty za usługę przesyłową zmienną [określane wg GJ] w PLN,
 - c) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła [określanych za m³] w PLN,
 - d) opłata za dodatkowe wznowienie, przerwanie dostawy ciepła [określana za zdarzenie] w PLN,
 - e) inne opłaty związane z dostawą ciepła do budynku [określane za zdarzenie] w PLN.
2. Opłaty wymienione w pkt.1 wynikają z faktur dostarczonych przez Dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym i są pokrywane w pełni przez Spółdzielnię.

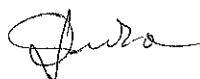
III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

§6

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy (rok) i jest określony w umowie z Firmą rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła umowę rozliczeniową.
2. Dopuszcza się określenie innego okresu rozliczeniowego niż w pkt.1. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, na umotywowany, uzasadniony wniosek Zarządu.

§7

1. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, dokonuje Firma rozliczeniowa, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali odbywa się według zasad określonych w niniejszym *Regulaminie* oraz zasad określonych w umowie rozliczeniowej, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania odbywają się z podziałem na poszczególne budynki, wyposażone w urządzenia pomiarowe, rejestrujące zużycie ciepła w instalacji c.o.
4. Całkowity koszt dostarczenia ciepła do budynku, o którym mowa w §5 pkt.1, zostaje podzielony na części:
 - a) stałą, podlegającą rozliczeniu na wszystkie ogrzewane lokale w budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali,
 - b) zmienną, podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zainstalowanych na grzejnikach instalacji c.o. w budynku, z uwzględnieniem warunków opisanych w pkt. 15-17, wynikających z Rozporządzenia wskazanego w §1 pkt 4 Regulaminu.
5. Wielkość części stałej do zmiennej ustalana jest przez Zarząd na podstawie:
 - a) analizy wysokości udziału kosztów stałych i zmiennych wg §5 pkt.1 poz. 1 i 2 w całkowitych poniesionych kosztach ciepła
 - b) analizy udziału nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania w generowanych kosztach ciepła.
- 5a. Wielkość części zmiennej, obliczona wg pkt. 5, przyporządkowana jest dla każdego lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wielkość ta wynika z przeprowadzonej przez Zarząd, bądź na zlecenie Zarządu, przez wyspecjalizowaną jednostkę, analizy kosztu zmiennego, zgodnie pkt. 4 i pkt. 15-17 niniejszego paragrafu.
6. Zarząd przed każdym okresem rozliczeniowym, zatwierdza proporcję części stałej do zmiennej dla każdego budynku, wyliczonej wg pkt. 5 i informuje pisemnie o tym Radę Nadzorczą.
7. Należność z tytułu dostarczonego do lokalu ciepła powiększa się o:
 - a) koszt rozliczenia lokali, w wysokości zgodnej z umową Spółdzielni z Firmą rozliczeniową,
 - b) koszt innych usług wykonanych przez Firmę rozliczeniową, w wysokości zgodnej z umową Spółdzielni z Firmą rozliczeniową np. przełożenie podzielnika po wymianie grzejnika, dodatkowe odczyty podzielnika, wymiana uszkodzonego podzielnika, o ile koszt ten wynika z wniosku lub winy użytkownika lokalu.
8. W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosuje się współczynniki lokalowe, uwzględniające zwiększone zużycie ciepła w lokalach, w związku z jego usytuowaniem w bryle budynku.
9. Przyjmuje się współczynniki lokalowe obliczone na podstawie dokumentacji technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, Zarząd może dokonać określenia współczynnika lokalowego dla lokali, uwzględniając odmienne od założonych warunki techniczne i wady lokalu lub budynku.
10. W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosuje się współczynniki grzejnikowe, uwzględniające typ, rodzaj i moc grzewczą grzejnika. Wysokość współczynnika



grzejnikowego określa Firma rozliczeniowa, zgodnie z założeniami posiadanego system rozliczeniowego.

11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet centralnego ogrzewania, wraz z opłatami za lokal, miesięczne zaliczki w wysokości wyliczonej przez Firmę rozliczeniową, w oparciu o zużycie ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, zatwierdzonej przez Zarząd, z uwzględnieniem zapisów w § 9 pkt. 3. Wysokość zaliczki uwzględnia, zatwierdzony przez Zarząd, wskaźnik wzrostu kosztów ogrzewania w zbliżającym się sezonie grzewczym, w związku z ewentualną zmianą cen energii cieplnej lub spodziewaną niższą średnią temperaturą dobową w sezonie.
12. Użytkownik lokalu ma prawo zwrócić się do Zarządu z wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki na poczet centralnego ogrzewania. Wniosek powinien być uzasadniony.
13. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w trakcie okresu rozliczeniowego.
14. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale z naliczonymi zaliczkami, następuje po okresie rozliczeniowym, niezwłocznie po otrzymaniu rozliczenia od Firmy rozliczeniowej, sprawdzeniu i zatwierdzeniu rozliczenia przez Zarząd.
15. Zgodnie z zapisami art. § 7 ust 2 pkt 1 i pkt 2 *Rozporządzenia* Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. o którym mowa w § 1 pkt 4 *Regulaminu*, wyliczone zostają maksymalne i minimalne koszty zmienne ogrzania każdego lokalu dla danego okresu rozliczeniowego, wg wzoru w poz. 16 niniejszego paragrafu,
16. Algorytm wyliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania lokali:

Wartość minimalną (dla temp. 16°C) i maksymalną (dla temp 20°C) wylicza się z wzoru :

$k_z = C_{GJ} * E_{co}$
$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6*24*S_d}{\Delta t_{obl}}$
$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$
$\Delta t_{obl} = t_{sr,wew,obl} - t_{sr,zew}$

gdzie:

- k_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
- C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)
- E_{co} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi (szacowane z mocy grzejników)
- Q_{co} – moc zainstalowana grzejników (MW) , bez prawidłowego pomiaru
- S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)
- L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym
- Δt_{obl} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i *zewnątrznego*
- $t_{sr,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.U. Nr 75, poz.690) z późniejszymi zmianami
- $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane od Dostawcy energii cieplnej)

17. W przypadku gdy :

- a) koszt zmienny ogrzania lokalu, wyliczony na podstawie algorytmu z § 7 pkt 1 do 11 niniejszego *Regulaminu*, jest wyższy od wyliczonego maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania lokalu, wówczas koszt ogrzania takiego lokalu zostanie skorygowany do wysokości wyliczonej

wartości maksymalnej (zgodnie § 8 ust. 1 *Rozporządzenia* Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r.) [PLN]

- b) koszt zmienny ogrzania lokalu, wyliczony na podstawie algorytmu z § 7 pkt 1 do 11 niniejszego *Regulaminu*, jest niższy od wyliczonego minimalnego kosztu zmiennego ogrzewania lokalu wówczas dla takiego lokalu przyjmuje się wyliczoną wartość minimalną (zgodnie § 8 ust. 1 *Rozporządzenia* Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r.) [PLN]
18. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet c.o. będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć wskazaną różnicę w terminie do ostatniego dnia miesiąca, następującego po miesiącu otrzymania rozliczenia.
19. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet c.o. będą wyższe niż należności wynikające z indywidualnego rozliczenia, Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet najbliższych opłat za zajmowany lokal.
20. W przypadku, gdy użytkownik ma zaległości w opłatach za lokal wobec Spółdzielni, nadwyżka w pierwszej kolejności zaliczona będzie na najstarszą zaległość z tytułu opłat za lokal, z okresu rozliczeniowego, którego rozliczenie dotyczy, a w przypadku braku takiej zaległości, na najstarszą zaległość z tytułu opłat za lokal.
21. W przypadku zamiany lub zbycia prawa do lokalu, a także w przypadku jego nabycia w drodze spadkobrania lub zakupu, Spółdzielnia nie dokonuje odczytu pośredniego. Wynik tego rozliczenia (dopłata lub zwrot) będzie stanowił korektę należności opłat za lokal użytkownika, który posiada tytuł prawny do lokalu w chwili jego rozliczenia, chyba że osoby: zbywająca i przejmująca lokal uzgodnią kogo ma obciążać wynik tego rozliczenia i poinformują o tym pisemnie spółdzielnię

§8

1. Zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania budynku, czyli rezygnacja z rozliczeń budynku wg podzielników, wymaga spełnienia procedury § 3 i 5 *Rozporządzenia* Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. o którym mowa w § 1 pkt 4 *Regulaminu*. Zmianę tę ostatecznie zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Po podjęciu uchwały, o której mowa w pkt. 1, Zarząd zatwierdza wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali i powiadamia o tym użytkowników lokali, przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego.

§9

1. Lokale nieopomiarowane rozliczane są zgodnie z zapisami art. 45a ust. 8 pkt. 1 ustawy Prawo energetyczne.
2. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się, po zakończonym okresie rozliczeniowym, odrębnie dla każdego lokalu, maksymalny koszt ogrzewania, uwzględniając:
 - a) koszt stały przyporządkowany do lokalu, obliczony zgodnie z §7 pkt 4a,
 - b) koszt zmienny jako maksymalny koszt zmienny ogrzewania lokalu, obliczony zgodnie z §7 pkt 16.
3. Przez okres rozliczeniowy użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą zaliczki wg stawek maksymalnych. Wysokość stawki maksymalnej ustala się odrębnie dla każdego budynku i jest to koszt ogrzania 1m² lokalu z zamontowanymi podzielnikami wg ostatniego zakończonego i rozliczonego okresu rozliczeniowego, usytuowanego w tym samym budynku, w którym zanotowano maksymalne wartości jednostkowe kosztu ogrzania lokalu w części stałej i zmiennej, w przeliczeniu na 1 m² tego lokalu.
4. Wysokość stawek maksymalnych zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
5. Rozliczenia jak dla lokali nieopomiarowanych, stosuje się w przypadkach:
 - a) braku zgody użytkownika lokalu na montaż podzielników lub liczników ciepła,
 - b) nie udostępnienia lokalu do kontrolnego odczytu podzielników lub liczników ciepła,
 - c) samowolnego demontażu podzielników w lokalu opomiarowanym,
 - d) uszkodzenia plomb na podzielniku w lokalu opomiarowanym,
 - e) ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, bez zgody Zarządu Spółdzielni, skutkującej zwiększonym zużyciem ciepła w lokalu.



§10

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się radiowo po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. Odczytu dokonuje Firma rozliczeniowa na podstawie i na zasadach zawartej ze Spółdzielnią umowy. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia użytkowników lokali.
2. Jeżeli z przyczyn technicznych, odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu bezpośredniego zainstalowanych podzielników, w terminie uzgodnionym pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu. Kontroli dokonuje pracownik Firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni. Odczyt kontrolny zostanie uwzględniony w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli będzie wykonany nie później niż 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w lokalu, rozliczenie kosztów ciepła wykonywane będzie wg zasad dotyczących rozliczenia lokali nieopomiarowanych - wg § 9.

§11

1. Użytkownik zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu przedstawicielom Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowości funkcjonowania instalacji grzewczych i urządzeń systemu rozliczeń kosztów c.o.
 - b) udostępnienia lokalu firmie rozliczającej lub osobom działającym w jej imieniu, w celu dokonania montażu, konserwacji, odczytu lub sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji urządzeń pomiarowych, znajdujących się w lokalu, po uprzednim zawiadomieniu o terminie dokonania czynności
 - c) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o dokonanej wymianie grzejnika w lokalu, z podaniem mocy grzewczej zainstalowanego grzejnika i konieczności przełożenia podzielnika,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach podzielników, termozaworów oraz plomb.
 - e) utrzymywania w sezonie grzewczym temperatury wewnątrz lokali nie niższej jak 16°C, z grzejników zainstalowanych w lokalu.
 - f) pokrycia kosztów uszkodzonych z jego winy części instalacji centralnego ogrzewania, podzielnika kosztów ogrzewania lub licznika ciepła.
 - g) pokrycia kosztów montażu, serwisu podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła
2. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) prowadzić ewidencję kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem i kosztów rozliczeniowych na poszczególne budynki,
 - b) informować firmę rozliczeniową: o osobach posiadających tytuły prawne do lokali, o konieczności przełożenia podzielnika w przypadkach wymiany grzejników w lokalach,
 - c) organizować wymianę podzielników kosztów ogrzewania, w związku z upływem zalecanego okresu działania podzielników i wyczerpaniem baterii w istniejących podzielnikach,
 - d) prowadzić wymagane *Regulaminem* analizy opisane w § 7 pkt 5, 5a oraz w §9 pkt. 3.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§12

1. W przypadku uszkodzenia plomby, podzielnika kosztów ogrzewania, bądź braku możliwości określenia rocznego zużycia jednostek przy pojedynczym grzejniku, zużycie dla tego grzejnika określa się według:
 - a) średniego odczytu podzielników na grzejniku, wyliczonego na podstawie wszystkich jednostek zarejestrowanych na podzielnikach w lokalach podłączonych do tego samego budynku, podzielonych na ilość grzejników w lokalach, w których jednostki były



- zarejestrowane w budynku (jeśli uszkodzenie było zgłoszone przed terminowym odczytem podzielnika),
- b) średniego odczytu podzielników wyliczonego jak w poz.a), powiększonego o 50% (jeśli uszkodzenie nie było zgłoszone przed terminowym odczytem podzielnika),
2. W przypadku uszkodzenia plomb lub podzielnika kosztów ogrzewania przez użytkownika lokalu lub jego współużytkowników, w lokalu wyposażonym tylko w jeden podzielnik, lub w przypadku uszkodzenia dwóch lub więcej plomb lub podzielników kosztów ogrzewania, użytkownik zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy wg zasad przewidzianych dla lokali nieopomiarowanych, określonych w § 9.
 3. W przypadku wątpliwości co do świadomej ingerencji użytkownika lokalu w podzielnik kosztów ogrzewania, po obciążeniu go na zasadach lokalu nieopomiarowanego, po odwołaniu użytkownika od tej decyzji, Zarząd indywidualnie podejmie decyzję o sposobie ustalenia ilości ciepła dla uszkodzonego podzielnika.
 4. Jeżeli uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania lub plomby będzie miało miejsce ponownie w następnych okresach rozliczeniowych u danego użytkownika lokalu, to lokal zostanie rozliczony według zasad przewidzianych dla rozliczania lokali nieopomiarowanych, określonych w § 9.
 5. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu przy rozliczaniu ciepła z tego grzejnika, uwzględnia się średnie wskazania podzielników zabudowanych odpowiednio w danym mieszkaniu. W przypadku lokalu wyposażonego tylko w jeden podzielnik – zużycie na tym grzejniku ustala się jak w pkt. 1a), z zastosowaniem współczynników korekcyjnych: lokalowego i grzejnikowych.
 6. W przypadku uszkodzenia dwóch lub więcej podzielników z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, zużycie ciepła w tym lokalu określa się na podstawie średniej ilości jednostek podzielnikowych na lokal, wyliczonych na podstawie wszystkich jednostek zarejestrowanych na podzielnikach w lokalach budynku, podzielonych na ilość lokali, z których jednostki były zarejestrowane w ramach budynku, z zastosowaniem współczynników korekcyjnych: lokalowych i grzejnikowych.
 7. W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt dla tego lokalu zostaje określony:
 - 1) od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia montażu podzielników – jak dla lokalu nieopomiarowanego, wg § 9,
 - 2) od dnia montażu podzielników - na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.

V. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI W PAWILONACH HANDLOWO-USŁUGOWYCH

§13

1. Budynki wyposażone w liczniki główne centralnego ogrzewania.

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w oparciu o poniesione koszty na zakup ciepła wynikające z faktur dostawcy ciepła. Użytkownicy lokali uiszczają opłaty za c.o. następująco:

 - a) opłatę stałą, płatną w PLN przez 12 miesięcy w roku - wynikającą z udziału danego lokalu w kosztach opłat stałych, określonych wg § 5 pkt 1 poz.1 i pkt 2, w proporcji udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni pawilonu przyłączonego do danego węzła,
 - b) opłatę zmienną za dostarczone ciepło, płatną w PLN w miesiącach, w których zarejestrowano zużycie ciepła na urządzeniu pomiarowym w węźle budynku, określonych wg § 5 pkt 1 poz. 2 i pkt 2, w proporcji udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni pawilonu przyłączonego do danego węzła.
2. Budynki wyposażone w główne liczniki ciepła oraz indywidualne liczniki w poszczególnych lokalach.

Koszty ogrzewania rozlicza się w oparciu o poniesione koszty za zakup ciepła wynikające z faktur dostawcy ciepła. Użytkownicy lokali uiszczają opłaty za c.o. następująco:



- a) opłatę stałą, płatną w PLN przez 12 miesięcy w roku - wynikającą z udziału danego lokalu w kosztach opłat stałych, określonych wg § 5 pkt 1 poz.1 i pkt 2, w proporcji udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni pawilonu przyłączonego do danego węzła,
 - b) opłatę zmienną płatną w PLN w miesiącach, w których zarejestrowano zużycie ciepła na urządzeniu pomiarowym w węźle budynku, określonych wg § 5 pkt 1 poz. 2 i pkt 2, w proporcji udziału wg wskazań podliczników ciepła w danych lokalach,
 - c) W dokumencie rozliczeniowych należy wskazać wartość wynikającą ze wskazań podliczników ciepła i wartość wynikająca z różnicy wskazań licznika głównego, a sumą wskazań podliczników ciepła.
 - d) Przy braku możliwości dokonania odczytu podlicznika ciepła, wartość zużycia ciepła będzie określana w proporcji zużyć ciepła w miesiącu/cach poprzedzających, odnoszonych do zużycia zarejestrowanego na liczniku głównym w węźle. Jeżeli odczyt podlicznika nie będzie możliwy przez dwa i więcej miesięcy, przyporządkowane do lokalu będzie zużycie, wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego w węźle, a sumą wskazań odczytanych podliczników podłączonych do węzła.
3. Budynki wyposażone w główne liczniki ciepła oraz podzielniki kosztów ogrzewania w poszczególnych lokalach.
Koszty ogrzewania rozlicza się w oparciu o poniesione koszty za zakup ciepła wynikające z faktur dostawcy ciepła powiększonych o koszty rozliczeń wynikających z umowy pomiędzy Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową. Użytkownicy lokali rozliczani są na zasadach opisanych w § 6-12 regulaminu.
4. Opłaty za pobraną energię cieplną uiszczane są na podstawie faktur wystawianych przez Spółdzielnię w terminach określonych na fakturach.

VI. REKLAMACJE

§14

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów c.o. należy składać do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach w terminie 30 dni od momentu otrzymania rozliczenia kosztów c.o.
2. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w terminie 30 dni, od daty wniesienia reklamacji.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§15

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.09.2022r. Uchwałą Rady Nadzorczej 25./2022 z dnia 04.07.2022r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej od okresu rozliczeniowego 2022/2023.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, czyli z dniem 01.09.2022r., traci ważność „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2020 z dnia 06.07.2020r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Żorach
Rada Nadzorcza

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Lucyna Duda

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Grażyna Kuźma