

Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.

Rozdział I P O S T A N O W I E N I A O G Ó L N E

§ 1

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz.1059 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra klimatu i środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 roku (Dz.U.z 2021 r poz.2273),
3. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (DZ.U.z 2016 r.poz.831),
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (Dz.U. z 2004 r. Nr 243, poz.2441 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2010 r. Nr 138, poz.935 z późniejszymi zmianami),
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U.z 2010 r. Nr 194 poz.1291),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz.836 z 1999 r. z późniejszymi zmianami),
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 07 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2008 r. Nr 5 poz.29 z późniejszymi zmianami),
9. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora” ustanowionej uchwałą nr 14/99 PKN z 18.03.1999 r.,
10. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie.

§ 2

Podstawy wykonywania rozliczeń indywidualnych.

1. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów energii ciepłej dla potrzeb c.o. są koszty Dostawy ciepła systemowego wynikające z faktur wystawionych Spółdzielni przez dostawcę.
Zakup energii ciepłej obciąża budynek za dany okres rozliczeniowy. W skład tych kosztów wchodzi:
 - 1.1. koszty zmienne uzależnione od ilości ciepła zużytego na ogrzanie w sezonie grzewczym mierzone przez licznik energii ciepłej zainstalowany w węźle cieplnym budynku.
2. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - 2.1. wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów,
 - 2.2. wskazania ciepłomierzy,
 - 2.3. powierzchnię tych lokali,Urządzeniami umożliwiającymi indywidualny podział kosztów są podzielniki kosztów ogrzewania.
3. Przyrządami służącymi do podziału kosztów są elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania, odczytywane drogą radiową.

4. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
 - 4.1. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych,
 - 4.2. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku, w obrębie lokali za wyjątkiem łazienek, w budynkach, w których zastosowano oszczędnościowe rozwiązania techniczne umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych i spełnienie równych warunków dla wszystkich lokali w budynku (instalacje c.o. wyposażone w tzw. piony grzewcze).
5. Lokal indywidualny uważa się za opomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania – po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt 4
6. Lokal indywidualny uważa się za nieopomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania gdy:
 - 6.1. na grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
 - 6.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika,
 - 6.3. w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorcy indywidualni nie udostępnili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników.

§ 3

Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego.

1. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa.
2. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się w oparciu o zainstalowany elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania którego zakres stosowania, zasada działania, parametry techniczne, miejsce mocowania na grzejniku są zgodne z Polską Normą PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora” ustanowionej przez Polski Komitet Normalizacyjny dnia 18 marca 1999 r. (Uchwała nr 13/99-0),
3. Koszty eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w pkt.2 i 3 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy pokrywają odbiorcy indywidualni, za wyjątkiem zdarzeń objętych gwarancją.

§ 4

Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
2. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. są prognozowane przez zarząd SM koszty zakupu energii cieplnej.
3. Wysokość opłat zaliczkowych ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie kosztów ogrzewania poprzedniego sezonu.
4. Lokator ma możliwość zmiany pobieranych zaliczek na podstawie pisemnie złożonego wniosku.
5. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 5

Okresy rozliczeniowe:

1. dla rozliczania kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania:
 - 1.1. od 01 października roku poprzedniego do 30 września roku następnego

2. w uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulegać zmianie (zmiana źródła ciepła, systemu rozliczeń indywidualnych, wypowiedzenie umowy ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, itp.).

Rozdział 2

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

Odczyty.

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest na dzień 30 września każdego roku.
2. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni.
3. Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
4. W przypadku niemożności dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
5. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwiać swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
6. Odbiorca indywidualny dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem ilości jednostek i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych, zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.
7. Lokale, w których w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorcy indywidualni nie udostępniili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników, zostaną rozliczeni wg maksymalnego zużycia z budynku przeliczonego na powierzchnię (jak lokale, które nie zostały wyposażone w podzielniki kosztów) .

§ 7

Rozliczenia.

1. Rozliczenia kosztów za ciepło prowadzi się w podziale na jednostki rozliczeniowe. Jednostkę rozliczeniową mogą stanowić:
 - 1.1. budynek wyposażony w jeden węzeł cieplny lub kilka węzłów cieplnych.(rozdzielaczy).
2. Jednostkę rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w niej użytkowane lokale indywidualne.
3. Rozliczenie kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 1. opłatę stałą c.o. obejmującą 40% wartości kosztów całkowitych poniesionych na budynku dzieloną na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 2. opłatę zmienną c.o. w wysokości 60% wartości kosztów całkowitych dzieloną na :
„koszty wspólne” i „koszty zużycia”.
 - a) „Koszty wspólne” uwzględniają ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. czyli:
 - piony grzewcze oraz przewody instalacji c.o.
 - nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np.klatki schodowe, suszarnie, pralnie).Koszty wspólne, stanowiące 40% opłaty zmiennej c.o., dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (1 m²)
 - b) „Koszty zużycia” uwzględniają ciepło oddane przez opomiarowane grzejniki (ilość zużytych jednostek) i stanowią 60% opłaty zmiennej c.o.

W celu uniknięcia wyłączenia lokali mieszkalnych oraz zapewnienia prawidłowych warunków

eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury, określonych w przepisach prawa budowlanego wprowadza się zapis o minimalnym zużyciu:

- a) W przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, indywidualne zużycie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym jest niższe od 0,5 krotności zużycia przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej wyliczonego dla całej jednostki rozliczeniowej, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni grzewczej i 50% zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.
- b) W przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, indywidualne zużycie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym, jest wyższe od 2,5 krotności zużycia przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej wyliczonego dla całej jednostki rozliczeniowej, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni grzewczej i 250% zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.
4. Rozliczenia kosztów c.o. dla pomieszczeń, w których stwierdzono uszkodzenie podzielnika kosztów dokonuje się następująco:
 - 4.1. jeśli uszkodzenie jest niezależne od użytkownika – na podstawie średniego odczytu z lokalu,
 - 4.2. jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – na podstawie najwyższego wskazania podzielnika kosztów z pionu pomnożonego przez współczynnik 2,0.
5. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania dokonują firmy rozliczeniowe na podstawie zawartych umów.
6. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokali.
7. Koszty serwisu firm rozliczeniowych stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są zgodnie z jedną z form wyszczególnionych poniżej:
 - 7.1. indywidualnie każdemu odbiorcy proporcjonalnie do ilości podzielników,
 - 7.2. indywidualnie każdemu odbiorcy proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu.
8. Rozliczenia kosztów za ciepło odbiorcy indywidualni otrzymują w terminie od 30 grudnia każdego roku.
9. Powstałą po rozliczeniu kosztów energii cieplnej różnicę, wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów lokalu, a naliczonymi zaliczkami rozlicza się:
 - 9.1. jako nadpłatę- do odliczenia w przyszłych zaliczkach na c.o.
 - 9.2. jako niedopłatę- płatną jednorazowo w terminie 30 dni od rozliczenia
10. Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:
 - 10.1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu,
 - 10.2. Reklamacje należy składać na piśmie w Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - 10.3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
 - 10.4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
 - 10.5. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, odbiorca indywidualny otrzymuje na konto finansowe lokalu zwrot różnicy wynikającej z dokonanej korekty.

§ 8

Zakres informacji o zużyciu ciepła

1. Spółdzielnia raz w roku dostarcza użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła w następującym zakresie:
 - a) dla budynku :
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku
 - powierzchnię budynku
 - koszty całkowite poniesione na danym budynku
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania
 - koszty stałe i zmienne zakupu ciepła
 - cena kosztów przypadająca na 1 m² lokalu
 - cena jednostkowa przypadająca na 1 jednostkę zużycia
 - b) dla lokali :
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze
 - powierzchnię lokalu
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania
 - saldorozliczeń w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty
2. W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - ilość potrzebnego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku.

Rozdział 3

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczeniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom bez zgody Zarządcy. Stanowi to rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i jest równoznaczne ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience
 - e) spuszczenie wody z instalacji c. o.
 - f) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, przez demontaż należy rozumieć zerwanie mechaniczne plomby montażowej
 - g) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania
 - h) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania
3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania (przywrócenie stanu pierwotnego) obciążają Użytkownika lokalu.

4. W przypadku odmowy przez użytkownika ponownego zainstalowania podzielników lub brak możliwości ich odczytu z przyczyn zawinionych przez użytkownika spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg. najwyższego zużycia energii cieplnej, wyliczonej w minionym okresie rozliczeniowym dla podobnego lokalu w tym samym węźle centralnego ogrzewania.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników kosztów lub zaworów termostatycznych nie z winy użytkownika, rozliczenie kosztów nastąpi według średniego zużycia energii cieplnej wyliczonego w minionym okresie rozliczeniowym dla podobnego lokalu w tym samym węźle centralnego ogrzewania.

§10

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się z nabywcą lokalu, chyba że zapisy aktu notarialnego w tym zakresie stanowią inaczej.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą począwszy od okresu rozliczeniowego 2022/2023. Jednolity tekst zatwierdzony uchwałą RN Nr 30/2022 z dnia 20.12.2022 r. Traci moc regulamin z dnia 24.10.2018 r.