

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUTNIK” W ZAWIERCIU

§1

Podstawy prawne niniejszego Regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity - Dz.U. z 2024, poz. 266 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 558 z późn. zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 725 z późn. zm),
- 7) rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.)
- 8) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273), zwane dalej Rozporządzeniem;
- 9) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu.

Postanowienia ogólne

§2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Hutnik” z siedzibą w Zawierciu, zwaną dalej *Spółdzielnią*, które są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.

§3

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;
2. użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub która korzysta z lokalu bez tytułu prawnego;
3. podzielniki –elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu (wyposażone w moduł radiowy);
4. okres rozliczeniowy –okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody, trwający:
 - a) od 1 czerwca 2024 r. do 31 sierpnia 2025r,
 - b) począwszy od 1 września 2025 r. – od 1 września do 31 sierpnia następnego roku kalendarzowego;
5. węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych;
6. grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek;
7. sezon grzewczy –okres ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w następnym roku kalendarzowym;
8. lokal –lokal mieszkalny i użytkowy;
9. koszty zakupu ciepła – ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy opłaty za ciepło dostarczane na potrzeby centralnego ogrzewania, obejmujące:
 - 9.1.koszty stałe zakupu ciepła wynikające z pobieranych przez dostawcę opłat stałych, niezależne od zużycia ciepła;
 - 9.2.koszty zmienne zakupu ciepła wynikające ze zużycia ciepła:

- 9.2.1. w części dotyczącej zużycia ciepła w lokalach ustalonego na podstawie wskazań podzielników (tzw. koszty zmienne indywidualne, stanowiące 30% ogólnej kwoty kosztów zmiennych zakupu ciepła);
- 9.2.2. w pozostałej części, innej niż określona w ppkt 9.2.1. powyżej (tzw. koszty zmienne wspólne, stanowiące 70% ogólnej kwoty kosztów zmiennych zakupu ciepła), przy czym przy rozliczeniu do kosztów zmiennych wspólnych wlicza się w szczególności koszty: zużycia ciepła w częściach wspólnych budynku, wynikającego z emisji ciepła przez nieopomiarowaną część instalacji grzewczej oraz wymiany ciepła między lokalami, a także wynikające z zastosowania przy rozliczeniu kosztów zmiennych indywidualnych minimalnego i maksymalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła, współczynników wyrównawczych zużycia ciepła wynikających z położenia lokalu w bryle budynku oraz współczynników korekcyjnych;
10. maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalu, o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 1) Rozporządzenia;
11. minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalu, o którym mowa z §7 ust. 2 pkt 2) Rozporządzenia.

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§4

1. Rozliczeniu podlegają ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach Spółdzielni.
2. Koszty zakupu ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.
3. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła dostarczanego do kilku budynków zasilanych z jednego grupowego węzła cieplnego jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości odrębnego ustalenia kosztów zakupu ciepła dla każdego z takich budynków.
4. Spółdzielnia zawiera umowę na dokonywanie montażu podzielników, ich odczytów, kontroli poprawności ich działania oraz rozliczanie kosztów zakupu ciepła z podmiotem zewnętrznym, który prowadzi taką działalność.

§5

1. Koszty zakupu ciepła podlegają rozliczeniu:
 - 1) koszty stałe i koszty zmienne wspólne zakupu ciepła - proporcjonalnie do powierzchni lokali;
 - 2) koszty zmienne indywidualne zakupu ciepła - według wskazań podzielników, z uwzględnieniem minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, o których mowa w §6, oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, o których mowa w §7, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, która powinna stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali oraz zapewniać ustalanie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.

§ 6

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się dla kosztów zmiennych zakupu ciepła:
 - 1) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła - jako równy kosztom zmiennym wspólnym zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu;
 - 2) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – jako równy 250% średniego kosztu zmiennego indywidualnego zakupu ciepła, ustalonego przy uwzględnieniu sumy kosztów zmiennych indywidualnych zakupu ciepła we wszystkich lokalach w danym budynku ustalonych na podstawie wskazań podzielników w tych lokalach, bez uwzględnienia minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu;
2. W przypadku, gdy koszt zmienny indywidualny zakupu ciepła ustalony dla danego lokalu na podstawie wskazań podzielników byłby wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wyznaczony dla takiego lokalu do rozliczenia przyjmuje się iloczyn maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyznaczonego dla takiego lokalu i powierzchnię użytkową takiego lokalu.
3. Różnice wynikające z zastosowania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła podlegają rozliczeniu w ramach kosztów zmiennych wspólnych zakupu ciepła w danym budynku.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni zapewnia określenie współczynników wyrównawczych dla poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku na potrzeby rozliczenia kosztów zakupu ciepła.
2. W indywidualnych przypadkach, gdy Spółdzielnia uzna to za uzasadnione, możliwe jest rozliczenie kosztów zakupu ciepła dla danego lokalu z zastosowaniem współczynnika korekcyjnego ustalonego przez Spółdzielnię.
3. Różnice wynikające z zastosowania współczynników wyrównawczych i współczynników korekcyjnych podlegają rozliczeniu w ramach kosztów zmiennych wspólnych zakupu ciepła w danym budynku.

§8

1. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia kosztów zmiennych indywidualnych w przypadkach i na warunkach określonych w dalszych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W przypadku, gdy:
 - 1) użytkownik nie udostępnił lokalu, uniemożliwiając zainstalowanie podzielników lub dokonanie ich odczytu,
 - 2) doszło do ingerencji w działanie podzielnika mającej na celu zafałszowanie jego wskazań,
 - 3) doszło do usunięcia, uszkodzenia lub zniszczenia choćby jednego podzielnika, a użytkownik nie powiadomił Spółdzielni o tym fakcie,
 - 4) stwierdzono demontaż grzejnika lub ingerencję w instalację grzewczą bez uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni,
 - 5) doszło do braku możliwości odczytu wskazań choćby jednego podzielnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika,zamiast poniesienia kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalu użytkownik obowiązany jest zapłacić na rzecz Spółdzielni odszkodowanie stanowiące iloczyn najwyższego kosztu zakupu ciepła ustalonego dla lokalu w budynku, w którym znajduje się lokal takiego użytkownika – (bez uwzględnienia maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła i współczynników wyrównawczych) - i powierzchni danego lokalu.
3. Użytkownik lokalu użytkowego, w którym nie funkcjonują podzielniki, ponosi koszty dostawy ciepła do takiego lokalu w wysokości równej opłatom za centralne ogrzewanie.

4. Różnice wynikające z zastosowania zmiennego rozliczenia kosztów ciepła zgodnie z ust. 2 lub ust.3 niniejszego paragrafu podlegają rozliczeniu w ramach kosztów zmiennych wspólnych zakupu ciepła w danym budynku.

**Zasady wnoszenia opłat ze centralne ogrzewanie, ustalania zaliczek oraz terminów
rozliczeń i składania reklamacji**

§ 9

1. Użytkownik lokalu uiszcza miesięczne zaliczki na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła w danym okresie rozliczeniowym w postaci opłat za centralne ogrzewanie.
2. Stawkę opłaty za centralne ogrzewanie ustala się z uwzględnieniem:
 - 1) aktualnych cen ciepła,
 - 2) ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym lub obliczonej jako średni dla dwóch lub trzech ostatnich okresów rozliczeniowych.
3. Stawkę opłaty za centralne ogrzewanie w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Rada Nadzorcza.
4. Opłata za centralne ogrzewanie stanowi iloczyn stawki tej opłaty, o której mowa w ust. 3, oraz powierzchni użytkowej lokalu.
5. Opłata za centralne ogrzewanie jest płacona miesięcznie, w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni dla innych opłat za korzystanie z lokalu.

§10

W przypadku zmiany warunków dostawy ciepła lub wystąpienia innych okoliczności skutkujących zmianą ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego, wysokość ustalonej stawki opłaty za centralne ogrzewanie może ulec zmianie.

§ 11

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość opłaty za centralne ogrzewanie.

§ 12

1. Opłaty za centralne ogrzewanie wnoszone są na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za centralne ogrzewanie powstaje z dniem nabycia przez użytkownika lokalu tytułu prawnego do korzystania z lokalu.
3. Użytkownik lokalu, zarówno poprzedni, jak i obecny, jest obowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zmianie osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, terminie takiej zmiany oraz umożliwić dokonanie odczytu podzielników na chwilę zmiany osoby uprawnionej do lokalu w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła z poprzednim i obecnym użytkownikiem lokalu.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu podzielników, Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów zakupu ciepła pomiędzy poprzednim i obecnym użytkownikiem lokalu proporcjonalnie do czasu przysługiwania każdemu z nich tytułu prawnego do lokalu lub czasu korzystania przez każdego z nich z lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu lub zaprzestała korzystania z lokalu, następuje w terminie rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla innych użytkowników lokali w Spółdzielni.
6. Każdy z użytkowników lokalu, zarówno poprzedni, jak i obecny, ponosi odrębnie koszty swego indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła.

§ 13

1. Indywidualne rozliczenie kosztów zakupu ciepła powinno nastąpić przed upływem trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia doręcza rozliczenie użytkownikowi lokalu w sposób określony w §157 ust.1 Statutu Spółdzielni, za wyłączeniem doręczenia pocztą elektroniczną.
3. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Spółdzielni od rozliczenia w nieprzekraczalnym terminie 1 miesiąca od daty doręczenia rozliczenia. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie. Po upływie terminu wskazanego w zdaniu poprzednim rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega ono korekcie.
4. Na żądanie Spółdzielni podmiot zewnętrzny, o którym mowa w §4 ust. 4, który sporządził rozliczenie, wyjaśnia rozliczenie, w szczególności w przypadku odwołania użytkownika lokalu od rozliczenia.
5. Spółdzielnia rozpatruje odwołanie w terminie 2 miesięcy od daty jego otrzymania.

6. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku zapłaty kwoty wynikającej z rozliczenia oraz bieżących opłat za centralne ogrzewanie.

§ 14

1. W przypadku, gdy suma opłat za centralne ogrzewanie należnych za okres rozliczeniowy jest wyższa niż kwota wynikająca z rozliczenia kosztów zakupu ciepła, taka nadpłata podlega zaliczeniu na poczet zaległych, a w przypadku braku zaległości, bieżących opłat za korzystanie z lokalu lub innych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, na warunkach i w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy suma opłat za centralne ogrzewanie należnych za okres rozliczeniowy jest niższa niż kwota wynikająca z rozliczenia kosztów zakupu ciepła, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Informację o warunkach i terminach zaliczania nadpłaty, o której mowa w ust. 1, i dopłaty brakującej kwoty, o której mowa w ust. 2, zamieszcza się w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przekazywanym użytkownikowi lokalu.

Zasady użytkowania podzielników i urządzeń pomiarowych.

§ 15

1. W przypadku awarii grzejnika, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię i umożliwić dokonanie odczytu podzielnika, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia kosztów zakupu ciepła według wskazań podzielników i dokonania tego rozliczenia zgodnie z postanowieniami §8 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku braku odczytu pojedynczego podzielnika lub stwierdzenia niezawinionej przez użytkownika awarii podzielnika, zużycie ciepła zostanie oszacowane przez firmę rozliczeniową na podstawie parametrów technicznych danego grzejnika, z uwzględnieniem wskazań zużycia z lat ubiegłych.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników albo niewłaściwego użytkowania grzejników lub podzielników, odczyty z takich urządzeń nie będą uwzględniane na potrzeby rozliczenia kosztów zakupu ciepła. W takim przypadku stosuje się zamienne rozliczenie kosztów zmiennych zakupu ciepła zgodnie z §8.
4. Każdy użytkownik lokalu ponosi koszty indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła ustalone przez podmiot zewnętrzny sporządzający rozliczenie kosztów zakupu ciepła.

§ 16

Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu sprawdzenia prawidłowości działania instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu lub podzielników zainstalowanych na grzejnikach oraz dokonania odczytu wskazań podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalu, o ile nie jest możliwy zdalny odczyt wskazań.

§ 17

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, podzielnika, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, usuwane są na koszt Spółdzielni.
3. W przypadku sporu lub trudności w ustaleniu przyczyn uszkodzenia, ustala je komisja powołana przez Spółdzielnię, a jej ustalenia są ostateczne i wiążą użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika lub zaworu termostatycznego z przyczyn, za które odpowiada użytkownik lokalu, ponosi on koszty ich naprawy lub wymiany na nowe.
5. Spółdzielnia jest uprawniona do okresowej kontroli poprawności działania podzielników.
6. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia przeprowadza kontrolę poprawności działania podzielnika. W przypadku stwierdzenia prawidłowego działania takiego podzielnika koszty kontroli ponosi użytkownik lokalu, na wniosek którego przeprowadzono kontrolę.
7. Koszty kontroli poprawności działania podzielników określa cennik takich usług dodatkowych stosowany przez podmiot zewnętrzny sporządzający rozliczenie kosztów zakupu ciepła.

§ 18

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część nieruchomości wspólnej.
2. Jakakolwiek ingerencja w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - 1) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie zestawów oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - 2) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - 3) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,

wymaga uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Spółdzielnia może uzależnić udzielenie zgody od spełnienia określonych warunków, w szczególności gdy wynikają one z przepisów prawa. Jakakolwiek ingerencja w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni skutkuje obciążeniem użytkownika lokalu kosztami doprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu sprzed ingerencji, naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania lub usunięcia awarii instalacji centralnego ogrzewania lub innych szkód wynikłych z takiej ingerencji.

3. Użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o jakimkolwiek uszkodzeniu lub dokonanej bez uprzedniej zgody Spółdzielni ingerencji w obrębie instalacji centralnego ogrzewania, podzielnika, plomby, miejsca zamocowania podzielników.
4. W przypadku ingerencji w instalację centralnego ogrzewania zmierzającej do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, niezależnie od zastosowania zamiennego rozliczenia kosztów zmiennych zakupu ciepła zgodnie z §8, osoba odpowiedzialna za nielegalny pobór ciepła może ponosić odpowiedzialność karną za kradzież energii.

§ 19

1. Wprowadza się opłatę za ogrzewanie klatek schodowych wyposażonych w ciepłomierze w budynkach przy ul. Cmentarnej 1 i 3 oraz ul. Paderewskiego 30 w Zawierciu.
2. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 1, ustala się odrębnie dla każdego lokalu w danej klatce schodowej w wysokości ilorazu kosztów zakupu ciepła dotyczących klatki schodowej wynikających ze wskazania ciepłomierza oraz liczby lokali w danej klatce schodowej.
3. Opłata, o której mowa w ust. 1, jest płatna miesięcznie w terminie zapłaty innych opłat za korzystanie z lokalu wynikającym ze Statutu Spółdzielni.

§ 20

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie i ma zastosowanie do okresów rozliczeniowych następujących począwszy od dnia 1 czerwca 2024r.
2. Do okresów rozliczeniowych poprzedzających dzień 1 czerwca 2024r. stosuje się postanowienia właściwych regulaminów obowiązujących uprzednio.
3. Regulamin podaje się do wiadomości użytkowników lokali poprzez opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w dniu 06.05.2024r, Uchwałą nr 28/2024.