

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
i podgrzania wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
z dnia 25 listopada 2024 r.

I. Podstawa prawna:

- Ustawa - Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 , z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
- Ustawa Prawo Energetyczne z 10-04-1997 r. (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 716 z późn. zm.)
- Ustawa Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.)
- Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z 7 kwietnia 2020 w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)

II. Informacje ogólne

1. Źródła ciepła, z których zasilane są zasoby Spółdzielni w obiektach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u.):
 - Energetyka Ciepła Opolszczyzny S.A. – kotłownia w Grodkowie ul. Morcinka 35
 - własna kotłownia gazowa ul. Wrocławska 40-44
2. Koszty zakupu ciepła rozlicza się na podstawie otrzymanych od ECO S.A. faktur. Rozliczenia prowadzone są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości lub grupy nieruchomości zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
W przypadku węzłów ciepłowniczych grupowych (dot. osiedla Kościuszki) rozdziału kosztów na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową należy dokonać wg wskazań podliczników zamontowanych na wymiennikach centralnego ogrzewania w poszczególnych wymiennikowniach. Rozdział kosztów na podgrzanie c.w.u.

następuje poprzez odjęcie wskazania urządzenia pomiarowego zamontowanego na wymienniku centralnego ogrzewania od wskazania głównego licznika ciepła zamontowanego w wymiennikowni.

W razie awarii urządzeń pomiarowych, należy przyjąć rozliczenie ryczałtowe na podgrzanie wody wg wyliczenia: $3,6 \text{ GJ} \times \text{liczbę m}^3 \text{ wody wskazanej przez wodomierz wody sieciowej przeznaczony do podgrzania}$.

3. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego przez ECO S.A. są warunki ustalone w umowie dostawy ciepła. Zgodnie z umową oraz Prawem Energetycznym, koszty zakupu energii cieplnej są ustalane według rzeczywistego jej poboru na cele ogrzewania i przygotowania (ogrzania wody wodociągowej) ciepłej wody w poszczególnych nieruchomościach, rejestrowanego za pomocą zainstalowanych w węzłach ciepłych liczników ciepła [GJ] i ceny jednostki ciepła [zł/GJ]. Koszty te, zwane kosztami zmiennymi, powiększane są o tzw. opłatę stałą, ustaloną w „Taryfie dla ciepła” opracowanej przez ECO S.A. i zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Opłata stała składa się z:

- opłaty za usługi przesyłowe wyrażonej w zł/GJ według wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach ciepłych,
- opłaty abonamentowej, zależnej od liczby punktów pomiarowych (jeżeli zostanie naliczona zgodnie z „Taryfą dla ciepła”),
- opłaty za zamówioną moc cieplną, wyliczoną na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej, wyrażonej w zł/MW, i jest płacona przez cały rok kalendarzowy w równych ratach.

Odrębnym składnikiem opłaty za dostarczenie energii cieplnej jest koszt stałej gotowości dostawy ciepłej wody użytkowej w wysokości zatwierdzanej przez Radę Nadzorczą S.M. wyrażony w złotych. Jej wysokość jest zbliżona do kosztu dostawy jednej jednostki zamówionej mocy cieplnej.

4. Podstawą ustalenia kosztów ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni są koszty związane ze zużyciem gazu, obsługą kotłowni, konserwacją urządzeń oraz remontami bieżącymi w okresie rozliczeniowym.
5. Koszty zakupu ciepła do nieruchomości obciążają wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.
6. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w terminach określonych statutem Spółdzielni, wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka, ustalana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie planowanych kosztów, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Obowiązkiem użytkowników lokali administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grodkowie jest:
 - zagwarantowanie pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym posiadającym odpowiednie upoważnienie możliwości przeprowadzenia okresowej kontroli stanu technicznego instalacji wodnej i c.o. oraz wodomierzy,
 - zapewnienie odpowiednich warunków do prawidłowego działania wodomierzy zgodnie z instrukcją ich obsługi,

- niezwłoczne informowanie działu GZM Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz urządzeń pomiarowych.

III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lokali.

1. Zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Energetyczne, całkowity koszt dostawy ciepła do poszczególnych budynków lub grup budynków oraz lokali użytkowych ustala się na podstawie wskazań liczników ciepła w węzłach ciepłowniczych, w oparciu o umowę z dostawcą ciepła i obowiązującą taryfę dla ciepła.
2. Powierzchnią ogrzewaną centralnie jest powierzchnia użytkowa pomieszczeń lokali, w których zamontowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki c.o. ogrzewanych ciepłem z pomieszczeń sąsiednich (łazienki, ubikacje, przedpokoje). Do powierzchni ogrzewanych nie są wliczane powierzchnie balkonów i loggii.
3. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się kolejne 12-cie miesięcy począwszy od 01 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego.
4. Po zakończeniu powyższego okresu następuje rozliczenie rzeczywistych kosztów zakupionego ciepła dla poszczególnych budynków lub grup budynków z wniesionymi przez użytkowników lokali zaliczkami na poczet kosztów c.o. Rozliczenia należy dokonać w terminie do 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Koszty dostawy ciepła dzieli się przez sumę powierzchni lokali ogrzewanych, przynależnych do danego węzła cieplnego, otrzymując koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokalu. Mnożąc powierzchnię konkretnego lokalu przez koszt ogrzania 1 m² powierzchni ogrzewanej otrzymuje się wysokość rocznej opłaty za ogrzanie danego lokalu. Porównując sumę wpłacanych miesięcznych zaliczek za ogrzewanie z rzeczywistymi kosztami wyliczamy wysokość nadpłaty lub niedopłaty w okresie rozliczeniowym.
6. Przy rozdziale kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe, dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik zwiększający ich udział w kosztach ogólnych z uwagi na większe zużycie ciepła w tych lokalach, tj. wysokością pomieszczenia, częstotliwością otwierania drzwi wejściowych, duża powierzchnia przeszklenia itp. Wysokość tego współczynnika wynosić będzie od 1,3 do 1,5 i ustalać go będzie Zarząd po zakończeniu sezonu grzewczego.
7. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłatę zaliczkową za ich ogrzanie w czasie trwania okresu grzewczego w wysokości dwukrotności opłaty wnoszonej przez użytkowników lokali mieszkalnych.
8. Ewentualna nadpłata nad kosztami rzeczywistymi dostarczenia ciepła w pierwszej kolejności przeznaczana jest na:
 - pokrycia wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
 - opłaty związane z użytkowaniem lokalem w miesiącu, w którym nastąpiło rozliczenie.

Na wniosek lokatora, najemcy, właściciela lub użytkownika lokalu kwota nadpłaty może być zwrócona lub potraktowana jako zaliczka na poczet następnego okresu rozliczeniowego lub opłaty za użytkowanie lokalu.

9. Niedopłata do kosztów dostarczenia ciepła wyliczona dla konkretnego lokalu musi być wyrównana w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, jednak nie później niż 30 dni od daty doręczenia rozliczenia ciepła.
10. Dopuszcza się, po akceptacji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, indywidualne rozliczenie niedopłat z tytułu dostawy ciepła w dwóch równych ratach:
 - pierwsza rata zostanie rozliczona po zatwierdzeniu przez odpowiedni organ spółdzielni sprawozdania z rozliczenia kosztów dostawy ciepła ale nie później niż do 30 września,
 - druga rata – w kolejnym okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przewidywanych kosztów energii cieplnej.
11. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów energii cieplnej dla lokali użytkowych w okresach miesięcznych.
12. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla lokali mieszkalnych zbywanych przez ich właścicieli następuje z nowym właścicielem, na podstawie pisemnego oświadczenie użytkownika zwalnającego i zasiedlającego lokal o przejęciu nadpłaty lub niedopłaty przez nowego użytkownika.
13. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego lub użytkowego do dyspozycji Spółdzielni niezbędne jest sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego. Na jego podstawie ustalony zostanie okres, za jaki należy rozliczyć koszty ciepła dostarczonego do lokalu.
14. W przypadku zaniżenia temperatury w lokalu z przyczyn zależnych od spółdzielni, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną w wysokości:
 - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, gdy temperatura w lokalu zawiera się w zakresie 18 – 20°C
 - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, gdy temperatura w lokalu wynosi poniżej 18°C.
15. Fakt niedogrzanego lokalu stwierdza pracownik Spółdzielni w oparciu o przeprowadzone pomiary temperatury, dokonane niezwłocznie po zgłoszeniu niedogrzanego. Z czynności pomiarowych sporządzany jest protokół podpisany przez użytkownika lokalu oraz pracownika przeprowadzającego pomiar.
16. Bonifikat nie stosuje się w przypadku klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych.
17. O udzieleniu bonifikaty oraz jej wysokości decyduje Zarząd Spółdzielni, podejmując stosowną uchwałę.

IV. Zasady rozliczania kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody.

1. Każdy lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym występuje przynajmniej jedno ujęcie wody ciepłej dostarczanej centralnie jest objęty rozliczeniem kosztów ciepła niezbędnego na jej podgrzanie.

2. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody uwzględnia się wyłącznie koszt energii cieplnej wykorzystanej do tego celu.
3. Koszt dostawy ciepła do podgrzania wody jest rozliczany z wykorzystaniem indywidualnych wodomierzy ciepłej wody wyposażonych w moduły radiowe, będących podzielnikami kosztów zainstalowanych w lokalach. Na podstawie ich wskazań ustala się liczbę m³ wody ciepłej dostarczonej do lokalu.
4. Odczyty wodomierzy do wyliczenia kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody dokonywane są zgodnie z Regulaminem rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie.
5. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych następuje w oparciu o dokonane odczyty wodomierzy ciepłej wody użytkowej i wynikającą z rzeczywistych kosztów opłatę stałą.
6. W lokalach opomiarowanych przewidywane prognozy zużycia ciepłej wody dokonywane są automatycznie na podstawie zużycia w okresie rozliczeniowym w wielkości do drugiego miejsca po przecinku.
7. W przypadku stwierdzenia niesprawności (awarii) wodomierza zainstalowanego w punkcie poboru wody użytkowej w lokalu, którego niesprawność jest niezawiniona przez użytkownika wielkość opłaty z tytułu podgrzania wody, za okres od ostatniego odczytu wodomierza do czasu usunięcia awarii, ustala się na podstawie:
 - a) średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym na osobę zamieszkałą w dniu stwierdzenia awarii wodomierza.
 - b) przypadku braku możliwości ustalenia średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym ustala się normę zużycia dla zimnej wody w wysokości 1,25 m³/ osobę/miesięcznie.przy czym dla lokali niezamieszkałych do rozliczenia przyjmuje się ryczałt, o którym mowa w § 7 ust. 7 lit. b dla jednej osoby/mies.
8. Dla lokali, w których opłata za dostawę wody rozliczana jest w systemie ryczałtowym:
 - a) ustala się normę zużycia ciepłej wody na podstawie liczby osób zamieszkałych na miesiąc w ilości 2,5 m³ cwu/osobę,
 - b) przewidywane prognozy zużycia ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych dokonywane są zgodnie z przyjętą w niniejszym regulaminie normą zużycia.
9. Rozliczenie ewentualnych niedoborów w opłatach za podgrzanie ciepłej wody użytkowej następuje w okresach maksymalnie półrocznych. Rozliczenie to jest dokonywane proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach, zgodnie z odczytami urządzeń pomiarowych usytuowanych w indywidualnych lokalach.
10. Każdorazowo po dokonaniu rozliczenia kosztów wody:
 - nadpłata zaliczana jest na poczet należności za użytkowanie lokalu;
 - niedopłata regulowana jest przy najbliższej opłacie czynszowej, przypadającej po dokonaniu rozliczenia.
11. Za dostawę ciepłej wody użytkowej o temperaturze niższej niż 45°C, użytkownikowi lokalu przysługują bonifikaty za każdą rozpoczętą dobę dostawy wody o zaniżonych parametrach w wysokości:

- jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło niezbędne do podgrzania wody, jeżeli temperatura wody wynosiła 30 – 45°C;
- jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło niezbędne do podgrzania wody, jeżeli temperatura wody wynosiła poniżej 30°C,

Jeśli niedogrzanie wody ciepłej występuje przez okres dłuższy niż dwa tygodnie, użytkownik lokalu może być zwolniony przez Zarząd S.M. z opłaty za gotowość dostawy c.w.

12. Fakt niedogrzaną ciepłej wody użytkowej stwierdza pracownik Spółdzielni w oparciu o przeprowadzone pomiary temperatury, dokonane niezwłocznie po zgłoszeniu niedogrzaną. Z czynności pomiarowych sporządzany jest protokół podpisany przez użytkownika lokalu oraz pracownika przeprowadzającego pomiar.
13. Bonifikaty nie stosuje się w przypadku klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych.
14. O udzieleniu bonifikaty oraz jej wysokości decyduje Zarząd Spółdzielni, podejmując stosowaną uchwałę.

V. Postanowienia końcowe

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości, a wszelkie jej zmiany mogą być dokonane za pisemną zgodą Spółdzielni w zakresie, który nie spowoduje jej wadliwego funkcjonowania. Jeżeli zmiany dokonane przez użytkownika nie zostaną zaakceptowane przez Spółdzielnię, użytkownik jest zobowiązany do doprowadzenia instalacji do stanu poprzedniego.
2. Samowolna ingerencja użytkowników w instalacje ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - dobudowanie dodatkowych grzejników
 - powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana
 - demontaż lub likwidacja grzejników
 - spuszczenie wody z instalacji
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych w mieszkaniach i w pomieszczeniach wspólnych oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia rzeczywistego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkowników lokali.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni zaistnienia w/w przypadków, użytkownik lokalu jest zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni. W przeciwnym wypadku, naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji do wymaganego stanu technicznego zostanie dokonane przez pracowników Spółdzielni lub firmy zewnętrzne na koszt użytkownika lokalu, w którym stwierdzono nieprawidłowości.
4. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni:

- działań użytkowników lokali administrowanych przez Spółdzielnię zmierzających do zafałszowania wyników pomiarów, poboru wody z pominięciem układu pomiarowego oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie rozliczenia kosztów dostawy wody i doprowadzania ścieków Spółdzielnia dochodzić może roszczeń na zasadach ogólnych wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego;
 - samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. koszty likwidacji (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu;
 - spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu poniesie koszt uzupełnienia wody wyliczony przez pracowników Spółdzielni;
5. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego lub użytkowego do dyspozycji Spółdzielni należy dokonać odczytu wskazań urządzeń pomiarowych (liczniki ciepłej i zimnej wody, gazomierze, liczniki energii elektrycznej) w ramach protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego przez właściwego pracownika Spółdzielni. Protokół ten stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia kosztów mediów z wniesionymi zaliczkami w okresie użytkowania.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu na skutek zbycia, darowania lub zamiany prawa do lokalu, użytkownicy zwalniający i zasiedlający lokal składają w Spółdzielni pisemne oświadczenie o przejęciu przez zasiedlającego wszelkich nadpłat i niedopłat z tytułu dostarczenia mediów do przedmiotowego lokalu.
7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjmowane są w siedzibie Spółdzielni i będą rozpatrywane w przeciągu 30 dni od ich złożenia.
8. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mających wpływ na rozliczenie kosztów zużycia ciepła, kwoty wynikające z korekty rozliczenia będą stanowić bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
[Signature]
Krystyna Hołoszkiewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
[Signature]
Marek Hoszowski