

U c h w a ł a n r 11 / 2022

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
„Odra” w Oławie
z dnia 27 października 2022 r.
w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb
centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej
oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „Odra” w Oławie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Odra” w Oławie,
działając na podstawie § 52 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza się **Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „Odra” w Oławie.**

§ 2

Tracą moc postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „Odra” w Oławie podjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2017 z dnia 09 czerwca 2017 roku, wraz z późniejszymi zmianami.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni


Sekretarz Rady Nadzorczej


Radosław Kubarycz

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”
w OŁAWIE**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Krystyna Lech


mgr Przemysław Wójcik

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ
USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
W SML-W „ODRA” w Oławie
(teks jednolity)**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze tj. (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) ;
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208.);
- 3) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r.- Prawo energetyczne tj. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385);
- 4) 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 tj. (Dz.U. 2021 poz. 2273)
- 5) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło tj. (Dz.U. 2020 poz. 718);
- 6) Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. tj. z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422);
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
- 8) Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. tj. (Dz.U. 2022 poz. 1360);
- 9) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166)
- 10) Umowa o dostawę ciepła;
- 11) Umowa ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, dotyczącą indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest stworzenie warunków do:

- 1) racjonalnego gospodarowania energią cieplną przez użytkowników lokali,
- 2) zachowania prawidłowej eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego,



- 3) ustalenia opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

§ 3

Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub lokal użytkowy (usługowy).

§ 4

1. Przez Spółdzielnię rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „ODRA” w Oławie.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - 1) Członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) Najemcę lokalu,
 - 3) Właściciela lokalu będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 4) Osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) Osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez usługodawcę rozumie się dostawcę energii cieplnej tj. Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Oławie oraz Zakład Gospodarki Ciepłej SM L-W „ODRA” w Oławie.

§ 5

Przyjmuje się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

1. Budynek (węzeł) zasilany jest energią cieplną z węzłów ciepłowniczych wyposażonych w aparaturę kontrolno-pomiarową umożliwiającą określenie kosztów dostawy tej energii.
2. Spółdzielnia w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła wyposaża lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach (węzłach) o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej.
3. Dla budynków (węzłów) przeprowadza się analizę techniczną możliwości zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy oraz analizę ekonomiczną opłacalności stosowania ciepłomierzy, podzielników oraz wodomierzy posiadających funkcję zdalnego odczytu.
4. Analiza techniczna i ekonomiczna wykonana zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Budynki (węzły) w których lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone są w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i rejestrujące, do których zalicza się: grzejnikowe termostatyczne zawory regulacyjne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze, ciepłomierze, uczestniczą w indywidualnym systemie ogrzewania i rozliczane są za pomocą wyżej wymienionych urządzeń.



2

6. Budynki (węzły), które nie spełniają wymogu technicznej możliwości i ekonomicznej opłacalności nie uczestniczą w indywidualnym systemie ogrzewania. Koszy zakupu ciepła dla poszczególnych lokali w tych budynkach (węzłach) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury tych lokali.
7. Lokale mieszkalne w budynkach (węzłach), które uczestniczą w indywidualnym systemie rozliczania, nie posiadające podzielników kosztów ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej tych lokali kosztami nie większymi niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego (węzła) z zastrzeżeniem § 23 ust. 11.
8. Lokale użytkowe zasilane z danego węzła ciepłowniczego nie posiadające nagrzewnicowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania obciążane są ceną ryczałtową wg powierzchni przeliczeniowej tych lokali wnoszoną jako opłatę za ogrzewanie, która jest równocześnie kosztem ogrzewania tego lokalu i nie podlega rozliczeniu.
9. Powierzchnia przeliczeniowa wynika z zastosowania do powierzchni ogrzewanej tych lokali wskaźników korygujących z tytułu zwiększonego zużycia energii cieplnej. Wysokość tych wskaźników określa corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 6

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do ogrzewania budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 7


Użytkownicy lokali pokrywają pełne koszty dostawy ciepła, czyli koszty energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 8

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostawy energii cieplnej zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła. Koszty te stanowią sumę kosztów stałych i zmiennych, określonych następująco:
 - 1) koszty stałe – suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty stałe obejmują opłaty za moc zamówioną (odpowiednio dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej), usługi przesyłowe, abonament i inne w świetle ustawy Prawo Energetyczne,
 - 2) koszty zmienne – koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku.
2. Do kosztów ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 9

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi w Spółdzielni.


3

§ 10

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową tych lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc ,itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (bez balkonów i otwartych loggii).

§ 11

Budynek (węzeł) jest to jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym. Dla budynków wyposażonych w więcej niż jeden węzeł cieplny jednostką rozliczeniową jest węzeł.

§ 12

1. Okres rozliczeniowy jest to przedział czasu przyjęty do rozliczania ciepła.
2. Długość okresu rozliczeniowego dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy.
3. W Spółdzielni okresem rozliczania ciepła na cele ogrzewania jest:
 - 1) budynki uczestniczące w indywidualnym systemie ogrzewania (opomiarowane) rozliczane są w okresie od 01 września do 31 sierpnia, przy zmianie systemu rozliczania okres rozliczeniowy pozostaje bez zmian.
 - 2) budynki nie uczestniczące w indywidualnym systemie ogrzewania (nieopomiarowane) rozliczane są w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia.


§ 13

Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdego budynku (węzła).
 2. Koszt ogrzewania dla danego budynku (węzła) stanowi ogólny koszt dostawy ciepła w danym budynku (węźle), pomniejszony o koszt podgrzania wody określony dla budynków (węzłów) zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
- II. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków (węzłów) uczestniczących w indywidualnym systemie ogrzewania.**

§ 14

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych budynków (węzłów), stanowiących jednostki rozliczeniowe przy zastosowaniu tzw. podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy, pełniących funkcję urządzeń rejestrujących.
2. Powyższą zasadę określa się jako indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.



4

3. Lokal rozliczany (funkcjonujący) w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania określa się jako lokal opomiarowany, gdy wszystkie grzejniki w lokalu są wyposażone w zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów (nie dotyczy grzejników łazienkowych).
4. Lokal nie rozliczany w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania to lokal, który nie jest wyposażony w zawory termostatyczne, podzielniki kosztów lub ciepłomierz. Określa się go jako lokal nieopomiarowany.
5. Rozliczenie w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy.

§ 15

Koszt ciepła na cele ogrzewania stanowi ogólny koszt ciepła pomniejszony o koszt podgrzania wody. Rozliczany jest on łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład budynku (węzła).

§ 16

Wstępnie, podział i ewidencja kosztów centralnego ogrzewania na lokale mieszkalne i użytkowe dokonywana jest w sposób proporcjonalny do powierzchni ogrzewanej.

§ 17

Koszty ciepła dla ogrzewania danego budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa Prawo Energetyczne, taryfa dla ciepła) składają się z dwóch elementów:

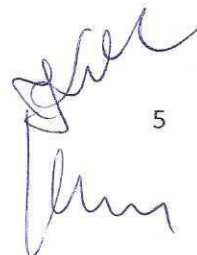
- 1) kosztów stałych,
- 2) kosztów zmiennych.

§ 18

1. Koszty stałe to:
 - 1) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - 2) opłata przesyłowa,
 - 3) opłata abonamentowa.
2. Koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali. Wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy i dotyczą lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, mieszkalnych i usługowych.
3. Koszty zmienne to:
 - 1) opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym),
 - 2) opłata za przesył ciepła jw.
4. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki i podlegają rozliczeniu na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i rejestrujących, zamontowanych w danym budynku (węźle).

§ 19

1. **Koszty zmienne** ponoszone na ogrzewanie rozdziela się na **koszty wspólne i koszty zmienne zakupu ciepła zależne od jego zużycia w lokalach (koszty indywidualne)**.


5

2. **Koszty wspólne** są kosztami zużycia ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku, w których nie zamontowano urządzeń rejestrujących zużycia ciepła. Liczone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.
3. **Koszty zmienne zakupu ciepła zależne od jego zużycia w lokalach** są to koszty zużytej energii na ogrzewanie poszczególnych lokali w budynku (węźle).

§ 20

Ustala się następujący podział kosztów zmiennych:

- 1) Koszty wspólne – 40 %,
- 2) Koszty zmienne zakupu ciepła zależne od jego zużycia w lokalach – 60 %.

§ 21

Korekty stosowane w rozliczeniach indywidualnego systemu rozliczania:

1. Spółdzielnia wyznacza dla każdego budynku (węźła) w danym okresie rozliczeniowym maksymalny oraz minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.
2. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w ust. 1, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w ust. 1, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
4. W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania energią cieplną przy zachowaniu prawidłowej eksploatacji mieszkania i rzeczywistym podziale kosztów zgodnie z § 2 regulaminu, wskazania kosztów ogrzewania podlegają korekcie:
 - 1) korekta zwiększająca w przypadku gdy suma kosztów indywidualnych w lokalu w przeliczeniu na 1 m² jego powierzchni jest niższa niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w ust. 3. W takim razie zwiększa się koszty indywidualne do poziomu minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła
 - 2) korekta zmniejszająca w przypadku gdy suma kosztów indywidualnych w lokalu w przeliczeniu na 1 m² jego powierzchni jest wyższa niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w ust. 2. W takim razie zmniejsza się koszty indywidualne do poziomu maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła
5. Lokal nieopomiarowany zostaje obciążony w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie większej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego (węźła) i pow. użytkowej lokalu.
6. Dopuszcza się zamienny sposób rozliczania kosztów ciepła dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w budynkach biorących udział w indywidualnym systemie ogrzewania na


6

wniosek użytkownika. Stosuje się wówczas zasady określone jak dla lokali nieopomiarowanych z zastrzeżeniem § 5 ust. 8.

7. Warunkiem zmiany sposobu rozliczania kosztów ciepła jest brak technicznej możliwości montażu podzielników lub ciepłomierzy w lokalu.

§ 22

Zasady ustalania i wnoszenia opłat.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить comiesięczne zaliczki lub opłaty w zł/1m² powierzchni ogrzewanej lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania oraz rozliczeń.
2. Dla lokali mieszkalnych, zaliczki płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali użytkowych opłaty wnoszone są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla poszczególnych budynków (węzłów). Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku wejścia użytkownika lokalu do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania, wysokość zaliczki ustala się na podstawie średniego kosztu ogrzewania dla budynku (węzła) z ostatnio rozliczonego okresu grzewczego.
6. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, w interesie użytkowników lokali, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.
7. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych zaliczkę ustala się w wysokości 100% średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych z danego budynku (węzła). Wniesiona zaliczka podlega rozliczeniu kosztami nie większymi niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego (węzła). Dla lokali mieszkalnych w których w poprzednich rozliczeniach występowała niedopłata zaliczka będzie ustalana indywidualnie.
8. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, który wnosi o obniżenie bądź podwyższenie zaliczki ustalonej zgodnie ust. 4 niniejszego paragrafu, Zarząd Spółdzielni może ustalić nową zaliczkę w wysokości średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych.

§ 23

Obowiązujące, podstawowe zasady Indywidualnego Systemu Rozliczania Ogrzewania.

1. Spółdzielnia raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim



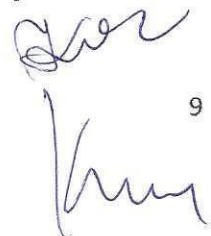
7

- użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą oraz ciepłą wodę użytkową.
2. Na wniosek właściciela lokalu spółdzielnia nieodpłatnie przekaże miesięczną informację o zużyciu ciepła w budynku (węźle). Koszty związane z uzyskaniem niezbędnych danych potrzebnych do sporządzenia informacji takich jak ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki lub ciepłomierze ponosi wnioskodawca.
 3. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o kosztach oraz zużyciu ciepła zostanie określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 4. Rocznych oraz międzyokresowych odczytów wskazań urządzeń rejestrujących ciepło w lokalach (podzielniki, ciepłomierze) dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa.
 5. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu (bez obecności użytkownika lokalu w przypadku rozliczania na podstawie podzielników z odczytem radiowym), który potwierdza podpisem dokonanie odczytu i zużycie jednostek. Kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w kwicie odczytowym.
 6. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator specjalistycznej firmy rozliczeniowej oraz upoważnienie do prowadzenia w/w czynności, wydane przez Spółdzielnię
 7. O podstawowym terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez firmę rozliczeniową poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku, na co najmniej 3 dni przed dokonaniem odczytu. Dotyczy to wyłącznie budynków (węzłów) w których zamontowane są urządzenia nieposiadające funkcji zdalnego odczytu.
 8. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu zostanie ustalony drugi (dodatkowy) termin odczytu.
 9. Jeżeli w pierwszym i drugim bezpłatnym terminie nie dokonano odczytu, specjalistyczna firma rozliczeniowa przekazuje wykaz mieszkań nie odczytanych do Spółdzielni w celu ewentualnego ustalenia trzeciego płatnego terminu odczytu, jednak nie później jak w dniu przekazania przez Spółdzielnię kosztów i przedpłat (zaliczek) do firmy rozliczeniowej.
 10. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z kwitu odczytowego.
 11. W lokalu o co najmniej dwóch podzielnikach, w przypadku uszkodzenia jednego podzielnika, za które użytkownik lokalu nie ponosi winy, zużycie ciepła zostanie rozliczone jak dla lokali opomiarowanych, gdzie odczytano wszystkie podzielniki, przypisując uszkodzonemu podzielnikowi średni odczyt z nieruchomości. W przypadku uszkodzenia wszystkich podzielników, ingerencji w te przyrządy lub urządzenia w celu sfałszowania ich pomiarów lub wskazań, zużycie ciepła zostanie rozliczone kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni ogrzewanej budynku (węzła).



8

12. W sytuacji niewykonania serwisu podzielników do rozpoczęcia lub konieczności ich demontażu w trakcie okresu grzewczego firma rozliczeniowa doszacuje metodą stopniodni lub średnią jednostek dla danego budynku (węzła) za czas braku podzielnika.
13. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub podzielników kosztów w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów wówczas zużycie ciepła zostanie rozliczone kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni ogrzewanej budynku (węzła).
14. W przypadku montażu podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego (przystąpienie do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania), rozliczenie c.o. nastąpi:
 - 1) do momentu opomiarowania, tak jak dla lokali nieopomiarowanych,
 - 2) od momentu opomiarowania - wg odczytów z podzielników kosztów.Powyższe może być przeprowadzone najpóźniej do 31 grudnia. Koszty związane z zakupem i zainstalowaniem podzielników kosztów ponosi użytkownik lokalu.
15. W przypadku wymiany grzejnika na inny lub zmiany ilości żeber grzejnika dokonywanej na życzenie użytkownika lokalu ponosi on koszty przewieszenia podzielnika i inwentaryzacji nowego grzejnika wraz z kosztem dojazdu serwisanta. Korekta mocy cieplnej pojedynczego punktu grzewczego w lokalu obowiązuje od dnia stwierdzenia zmiany mocy cieplnej w formie protokołu.
16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty centralnego ogrzewania w danym lokalu rozliczane w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania rozliczane są na podstawie:
 - 1) Oświadczenia - jeżeli nowy użytkownik z poprzednim użytkownikiem lokalu złożą pisemne oświadczenie o przejęciu wszelkich zobowiązań i należności wynikających z rozliczenia kosztów w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania.
 - 2) Protokołu - Użytkownicy zobowiązani są do sporządzenia protokołu ze stanem podzielników ciepła na dzień przekazania mieszkania. Użytkownicy ponoszą wszelkie koszty sporządzenia dwóch rozliczeń.
17. Użytkownik ma obowiązek :
 - 1) udostępnić lokal firmie rozliczeniowej w celu dokonania montażu, odczytania wskazań podzielników kosztów, sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji, kontroli stanu podzielników;
 - 2) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników lub zaworów termostatycznych.
18. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować



w protokole. Czynności te mogą też być przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni. Uniemożliwienie kontroli jw. skutkować będzie sankcjami przewidzianymi w Statucie.

19. W przypadku uszkodzeń podzielników kosztów z winy użytkownika, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik.
20. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy zarówno lokali opomiarowanych jak i nieopomiarowanych. Dla lokali opomiarowanych koszty liczone są w zależności od ilości podzielników w lokalu. Koszty te mogą być uwzględnione w rachunkach indywidualnych za dany okres rozliczeniowy. Użytkownicy lokali mogą być również obciążani innymi kosztami dodatkowymi (koszty szacowania zużycia, koszty usług serwisowych, koszty dojazdu).
21. Koszty zakupu lub dzierżawy urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania (ciepłomierze, podzielniki) nie zalicza się do kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej. Koszty te pokrywają indywidualnie użytkownicy lokali przez uiszczanie opłat.
22. Cennik kosztów sporządzenia rozliczeń, serwisu oraz innych czynności wykonywanych przez firmę rozliczeniową a obciążających użytkownika mieszkania, stanowi załącznik do umowy zawartej między firmą rozliczeniową a Spółdzielnią.
23. Okres zgłaszania reklamacji mija po 14 dniach od daty otrzymania rozliczenia. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat zgodnie z ust. 20 niniejszego paragrafu. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, kosztem dodatkowej usługi serwisowej, będzie obciążony użytkownik lokalu.
24. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie określonym przez Spółdzielnię.
25. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na pisemny wniosek użytkownika lokalu, podlega wypłacie w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku. Warunkiem wypłacenia nadpłaty jest brak zadłużeń w stosunku do Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu.
26. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki, w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i podgrzania c.w.u. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, w sytuacji zachowania terminu określonego w § 23 ust.21.
27. Nadpłaty występujące u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu używania lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zostaną przeznaczone na pokrycie tych zaległości.
28. Obowiązuje zasada stosowania indywidualnych współczynników korygujących, uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku. Współczynniki te mogą być określane poprzez obliczenie strat ciepła na podstawie dokumentacji technicznej i zgodnie z obowiązującymi wymogami, wg wytycznych firmy rozliczeniowej lub wg tabeli COBRTI-INSTAL.

29. Lokale usługowe, charakteryzujące się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne, ponoszą w 100% koszty ogrzewania i nie są stosowane do nich współczynniki korygujące, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.

§ 24

Po ostatecznym rozliczeniu kosztów w firmie rozliczeniowej, Zarząd w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów dla lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w przyszłym sezonie grzewczym danej nieruchomości (węzłów).

§ 25

Termin dostarczenia rozliczeń kosztów ogrzewania użytkownikom lokali ustala się na 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.

III. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków nie uczestniczących w indywidualnym systemie ogrzewania.

§ 26

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych budynków (węzłów), stanowiących jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Powyższą zasadę określa się jako proporcjonalny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
3. Rozliczenie w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wykonują służby Spółdzielni.
4. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o kosztach oraz zużyciu ciepła zostanie określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 27

1. Koszty ciepła dla ogrzewania dla danej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa Prawo Energetyczne, taryfa dla ciepła) składają się z dwóch elementów:
 - 1) Kosztów stałych;
 - 2) Kosztów zmiennych.

§ 28

1. Koszty stałe to:
 - 1) Opłata za zamówioną moc cieplną,
 - 2) Opłata przesyłowa,
 - 3) Opłata abonamentowa.
2. Koszty zmienne to:
 - 1) Opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym),
 - 2) Opłata za przesył ciepła jw.



§ 29

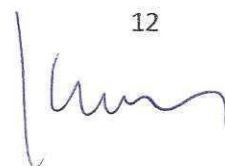
Zasady ustalania i wnoszenia opłat.

1. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkownika lokalu mieszkalnego w formie zaliczki przez cały okres rozliczeniowy i podlegają rozliczeniu wg powierzchni ogrzewanej danego budynku (węzła).
2. Wysokość zaliczki ustalana jest w jednakowej wysokości dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania lokali użytkowych wnoszone są w formie stawki za 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu przez cały okres rozliczeniowy.
4. Przy ustalaniu ceny ryczałtowej za centralne ogrzewanie lokali użytkowych uwzględnia się zwyżkę z tytułu wysokości lokalu i intensywności eksploatacji. Cena ryczałtowa dla lokali użytkowych może być powiększona do 150 % ustalonej zaliczki za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych. Ustalona cena ryczałtowa dla lokali użytkowych nie podlega rozliczeniu.
5. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, w interesie użytkowników lokali, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych ogrzewanych z kotłowni własnej Spółdzielni

§ 30

1. Koszty produkcji i przesyłu energii cieplnej w kotłowni spółdzielni obejmują w szczególności:
 - 1) koszty stałe na które składają się:
 - a) amortyzacja kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych,
 - b) obce usługi remontowe kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych,
 - c) materiały w tym materiały do remontów,
 - d) podatki i opłaty,
 - e) koszty finansowe (np. obsługa kredytu),
 - f) koszty konserwacji kotłowni, urządzeń przesyłowych i kontrolno-pomiarowych,
 - g) koszty ogólne zarządu w części dotyczącej wytworzenia i przesyłu energii cieplnej,
 - h) pozostałe koszty stałe (np. monitoring, telefony, dzierżawa ciepłomierzy).
 - 2) koszty zmienne na które składają się:
 - a) zakup miału węglowego,
 - b) zakup energii elektrycznej,



- c) zakup wody,
 - d) opłaty za ochronę środowiska
2. Do kosztów produkcji i przesyłu energii cieplnej z kotłowni własnej nie są zaliczane koszty utrzymania i obsługi budynkowych instalacji c.o. oraz związane z tym koszty zarządu nieruchomościami.
 3. Dla potrzeb sporządzania kalkulacji taryf, cen i opłat dla odbiorców, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na dostawę energii cieplnej przyjmuje się całkowite koszty produkcji energii cieplnej w kotłowni osiedlowej Spółdzielni obejmujące wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła i na jego przesył.
 - a) Wymienione koszty stałe ust.1 pkt 1) stanowią podstawę do ustalenia opłaty za moc zamówioną.
 - b) Koszty zmienne ust.1 pkt.2) stanowią podstawę do ustalenia ceny za zużycie ciepła.Taryfę cen i opłat zatwierdza Zarząd Spółdzielni i stosuje w rozliczeniach z odbiorcami ciepła z którymi Spółdzielnia zawarła umowy cywilno- prawne zgodnie z metodologią kalkulacji określoną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 9 października 2006 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)
 4. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania danego budynku zalicza się koszty stałe wymienione w ust. 1 pkt. 1) w części przypadającej na dany budynek (węzeł). Koszty stałe dla danego budynku określa się udziałem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku w stosunku do całkowitej powierzchni ogrzewanej z danej kotłowni. Całkowita powierzchnia nie obejmuje budynków (odbiorców zewnętrznych), z którymi rozliczenie za ciepło następuje wg zasad określonych w ust.3.
 5. Koszty stałe centralnego ogrzewania obliczone dla danego budynku (węzła) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
 6. Do kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zalicza się całość kosztów wymienionych w ust. 1 pkt. 2) po odliczeniu opłat za sprzedane ciepło odbiorcom zewnętrznym (ust.3).
 7. Koszty zmienne ogrzewania przypadające na dany budynek (węzeł) oblicza się jako iloczyn zużytego ciepła zarejestrowanego przez urządzenia pomiarowe w węźle w GJ i wartości GJ. Wartość GJ wyliczona jest jako iloraz kosztów zmiennych pkt.6 przez sumę wskazań zużytej energii w GJ wszystkich ogrzewanych budynków (węzłów).
 8. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i usługowe w danym budynku, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
 9. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w formie zaliczki przez cały okres rozliczeniowy i podlegają rozliczeniu z wyłączeniem lokali użytkowych na zasadach określonych w regulaminie.



10. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla poszczególnych budynków (węzłów). Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
11. Reklamację rozliczenia kosztów należy składać w terminie i na zasadach określonych w regulaminie.

V. Rozliczanie kosztów ciepła na podgrzanie wody.

§ 31

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych węzłów stanowiących jednostki rozliczeniowe, przy zastosowaniu wodomierzy ciepłej wody w lokalach, pełniących funkcję urządzeń rejestrujących.
2. Na poczet kosztów energii cieplnej dla podgrzania ciepłej wody Użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłatę składającą się z trzech części:
 - a) Opłaty stałej za c.w.u. wynikającej z zamówienia mocy i przesyłu dla danego węzła, przeliczonej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (udziału lokalu w części wspólnej), opłata ta może być zróżnicowana w skali poszczególnych węzłów i zmienia się wraz ze zmianą taryfy ciepła.
 - b) Opłaty ryczałtowej za wodę do podgrzania, która wynika z iloczynu indywidualnego zużycia c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego na 1 osobę oraz ceny zimnej wody, opłata ta podlega rozliczeniu po dokonaniu odczytów wodomierzy ciepłej wody,
 - c) Opłaty ryczałtowej za energię zużytą na podgrzanie wody zimnej, która wynika z iloczynu kosztów podgrzania 1 m³ i zużycia wody na danym węźle na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego, opłata ta podlega rozliczeniu po dokonaniu odczytów indywidualnych wodomierzy c.w.u. w lokalach.
3. Wyliczone w ust.2 opłaty za c.w.u. Użytkownik wnosi do Spółdzielni miesięcznie przez cały rok w formie zaliczki podlegającej rozliczeniu.
4. Wysokość zaliczki za 1 m³ podgrzania wody ustalona jest przez Zarząd Spółdzielni dla każdego węzła.

§ 32

1. Rozliczenie kosztów jest to różnica wniesionych zaliczek i sumy kosztów stałych oraz kosztów zmiennych w danym okresie rozliczeniowym przypadających na dany lokal odrębnie dla każdego węzła.
2. Okres rozliczeniowy jest to przedział czasu przyjęty do rozliczania ciepłej wody użytkowej.
 - 1) Długość okresu rozliczeniowego dla ciepłej wody wynosi 12 miesięcy
 - 2) Okresem rozliczania ciepłej wody jest 01 października do 30 września.



3. W rozliczeniu tym uwzględnia się ilość ciepła zużytego do podgrzania wody dla węzła oraz ilość wody zużytej przez Użytkowników lokali na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach przy zastosowaniu ceny dostawcy wody.
4. Koszt zmienny c.w.u. przypadający na 1 m³ zużytej wody oblicza się jako iloraz faktycznych kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym, do łącznej ilości pobranej ciepłej wody w węźle zgodnie ze wskazaniami odczytów liczników c.w.u. we wszystkich lokalach danego węzła.
5. Koszty zmienne dla danego lokalu ustala się jako iloczyn kosztu zmiennego 1 m³ zużytej wody w budynku węźle razy ilość zużytej wody w lokalu.
6. Różnica pomiędzy wniesioną zaliczką (opłatą ryczałtową) i faktycznie poniesionymi kosztami na ciepłą wodę jest zaliczana Użytkownikowi na poczet opłat eksploatacyjnych jako nadwyżka lub niedobór.

§ 33

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w czasie okresu rozliczeniowego lokal zostanie rozliczony w dniu najbliższego rozliczenia z podziałem na dwóch właścicieli pod warunkiem podania stanu wodomierza ciepłej wody w dniu przekazania lokalu podpisanego przez obu właścicieli.
2. W przypadku nie spełnienia warunku podanego pkt. 1 rozliczenie za cały okres rozliczeniowy zostanie przeprowadzone na nowego właściciela.

§ 34

1. W przypadku gdy użytkownik ma wątpliwości co do prawidłowości odczytu lub rozliczenia, może je zgłosić do właściwej Administracji w formie reklamacji.
2. Okres zgłaszania reklamacji mija po 14 dniach od daty otrzymania rozliczenia zużycia wody.
3. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania dopłaty.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 35

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 °C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 1,20 m.
2. W przypadku, gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał, co najmniej dwa kolejne dni, temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - 1) +15 °C lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - 2) Poniżej + 18 °C, ale wyżej niż określa pkt a - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.



§ 36

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu, bądź, gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórce wody, temperatura wody jest niższa od + 43 °C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o 1/30 część opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od + 43 °C.

§ 37

1. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki opłat.

§ 38

Obniżek, o których mowa w § 36 i § 37 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń rejestrujących i pomiarowych.

§ 39

Indywidualny system rozliczania ogrzewania realizowany jest poprzez zlecenie prac firmie rozliczeniowej.

§ 40

Proporcjonalny system rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania realizowany jest przez służby księgowo Spółdzielni.

§ 41

Regulamin niniejszy wchodzi w życie od nowych okresów rozliczeniowych wymienionych w § 12 ust.3 oraz § 32 ust. 2 pkt2).

§ 42

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „ODRA” w Oławie zatwierdzonego Uchwałą nr 7/2017 Rady Nadzorczej SML-W „ODRA” z dnia 9.06.2017 r. wraz z późniejszymi zmianami.

