
Regulamin

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Przymorze” w Świnoujściu.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez SML-W „Przymorze” w Świnoujściu.

Podstawa prawna oraz postanowienia wstępne

§ 1.

Regulamin opracowano na podstawie wymagań w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne,
2. 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,
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze,
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach.
9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli.
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej.
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do lokali w budynkach zarządzanych przez SML-W „Przymorze” w Świnoujściu, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, w których ciepło dostarczane jest z indywidualnych kotłowni gazowych.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali na potrzeby:
 - a. centralnego ogrzewania w budynkach niewyposażonych w ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b. podgrzania wody wodociągowej.

§ 3.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia – SML-W „Przymorze” w Świnoujściu
- 2) Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- 3) Lokal – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych lub użytkowych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającą stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego lub działalności gospodarczej.
- 4) Wspólna część budynku (ogrzewana) – klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia, w których wymagane jest ogrzewanie zgodnie z warunkami technicznymi.
- 5) Wodomierz ciepłej wody – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 6) Koszty stałe – suma opłat za moc umowną, opłaty dystrybucyjne stałe oraz opłata handlowa, koszty obsługi, serwisu itp. (opłaty niezależnie od zużycia paliwa).
- 7) Koszty zmienne – suma opłat zmiennych, w tym za paliwo gazowe oraz opłaty dystrybucyjne zmienne, koszty zużycia energii elektrycznej w kotłowni, uzupełniania wody itp. (opłaty zależnie od zużycia paliwa oraz innych mediów wykorzystywanych do wytwarzania ciepła).
- 8) Nielegalne pobieranie ciepła – pobieranie ciepła z całkowitym albo częściowym pominięciem urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych, w tym wodomierza ciepłej wody użytkowej lub poprzez ingerencję w te urządzenia mającą wpływ na zafałszowanie ich wskazań.
- 9) Okres rozliczeniowy – 12 kolejnych miesięczny przyjętych do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali oraz ciepłej wody użytkowej, który rozpoczyna się 1-go lipca a kończy 30-go czerwca roku kolejnego.
- 10) Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku.
- 11) c.o. – centralne ogrzewanie.
- 12) c.w.u. – ciepła woda użytkowa.

Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku

§ 4.

1. Koszty paliwa dostarczonego do kotłowni na potrzeby c.o. oraz c.w.u. rozliczane są raz w roku, odrębnie dla każdego budynku.
2. Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą paliwa gazowego na podstawie urządzeń pomiarowych – liczników gazu. Koszty c.o. oraz c.w.u. ustalone są na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę paliwa gazowego.
3. Koszty zmienne za dostarczone paliwo stanowią podstawę o ustalenia kosztów c.o. oraz c.w.u. dla poszczególnych lokali.

4. Na podstawie poniesionych opłat zmiennych w danym okresie rozliczeniowym wydziela się koszty zmienne c.o. oraz c.w.u.
5. Tam gdzie istnieją takie możliwości techniczne, koszty zmienne c.o. oraz c.w.u. ustala się na podstawie zainstalowanych ciepłomierzy tzn. koszty zmienne dzieli się proporcjonalnie do zmierzonej ilości ciepła na potrzeby c.o. oraz c.w.u.
6. W przypadku braku opomiarowania, ilość ciepła i koszty na potrzeby c.w.u. ustala się na podstawie zużycia gazu i ilości c.w.u. w lokalach w miesiącach poza sezonem grzewczym.
7. W przypadku braku możliwości wyznaczenia ilości energii, jak w pkt. 5 lub pkt. 6, ilość ciepła na ogrzanie c.w.u. obliczana jest na podstawie rozporządzenia z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej.
8. Koszty stałe za paliwo gazowe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach

§ 5.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się z uwzględnieniem części wspólnych w budynku.
2. Koszty ogrzewania części wspólnych ustala się obliczając procentowy udział powierzchni części wspólnych w budynku do łącznej powierzchni użytkowej lokali i części wspólnych oraz kosztów zmiennych c.o.
3. Pozostała część kosztów zmiennych c.o. stanowi koszty ogrzewania lokali.
4. Koszty ogrzewania części wspólnych oraz lokali rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.

§ 6.

5. Każdy użytkownik lokalu na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat w przeliczeniu 1m² lokalu, które będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom za ostatni okres rozliczeniowy.
6. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w każdym czasie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen taryf dostawców lub znaczącego zużycia ciepła w budynku. Decyzję o zmianie podejmuje Zarząd Spółdzielni i przekazuje użytkownikom nowy wymiar zaliczek.
7. Użytkownik lokalu w każdym czasie ma prawo do zwiększenia swojej zaliczki. Zmiana zostanie wprowadzona od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono pisemny wniosek.
8. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet centralnego ogrzewania będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia (niedopłata) to użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić wskazaną różnicę w terminie do ostatniego dnia miesiąca, następującego po miesiącu otrzymania rozliczenia. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni niedopłata może zostać rozłożona na raty.
9. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet centralnego ogrzewania będą wyższe niż należności wynikające z rozliczenia (nadpłata), to zostanie zaliczona na poczet opłat za zajmowany lokal, chyba, że użytkownik złoży pisemną dyspozycję wypłaty nadpłaty na

swoje konto bankowe. Realizacja wypłaty może nastąpić pod warunkiem nie posiadania zadłużenia wobec Spółdzielni.

10. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za lokal wobec Spółdzielni, nadpłata w pierwszej kolejności zaliczona będzie na najstarszą zaległość z tytułu opłat za lokal.
11. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej w lokalach

§ 7.

1. Koszty zmienne c.w.u. w budynku rozlicza się proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach.
2. Zaliczki na poczet c.w.u. wnoszone są przez użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów c.w.u. na kolejny okres rozliczeniowy ustala się w oparciu o przewidywane zużycie wody [m³] i przewidywany koszt podgrzania wody wynikające z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmian taryf lub na wniosek zainteresowanego.
5. Koszty paliw na potrzeby c.w.u. rozliczane są raz w roku.

§ 8.

1. Dla lokali nie posiadających wodomierzy do dokonania odczytu przyjmuje się ustaloną normę zużycia (ryczałt) w wys. 5,00 m³ wody/m-c na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu.
2. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali szacuje się na podstawie wskazań wodomierza z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg. norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy.

§ 9.

1. Odczyty wodomierzy lokalowych c.w.u. wykonywane co najmniej raz w roku. Odczyty wykonywane są zdalnie jeżeli wodomierz posiada funkcję zdalnego odczytu lub manualnie jeżeli wodomierz nie posiada tej funkcji.
2. Odczyty wodomierzy lokalowych c.w.u. dla celów rozliczenia kosztów podgrzania wykonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego ze stanem na ostatni dzień okresu rozliczeniowego. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego mogą być przeprowadzane okresowe kontrole działania urządzeń pomiarowych i zużycia ciepła.

3. Odczyt wodomierzy lokalowych ciepłej wody nie wymaga potwierdzenia odczytu przez użytkownika lokalu.
4. Różnica między naliczonymi zaliczkami, a faktycznymi kosztami podgrzania wody stanowi nadpłatę lub niedopłatę i uwzględniona jest przy najbliższej opłacie za podgrzanie wody.

§ 10.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa zobowiązani są do:
 - a. odczytu wodomierzy we własnym zakresie i dostarczenia informacji o wartości odczytu do siedzib Spółdzielni. Rozliczenie kosztów c.w.u. po zmianie użytkowników będzie wykonane w oparciu o dostarczone wartości odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 - b. doręczenia Spółdzielni pisemnego oświadczenia wskazującego kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalenia między sobą zasady rozliczania za dostarczane media na dzień przekazania lokalu.
2. Jeżeli oświadczenie określone powyżej niezostanie doręczone Spółdzielni, wszelkie zobowiązania przejmuje nabywca lokalu.

Reklamacje dotyczące rozliczenia lokalu:

§ 11.

1. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody należy składać do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji.
3. W przypadku nie możliwości rozpatrzenia reklamacji w terminie wskazanym w ust. 2 niniejszego paragrafu Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

Obowiązki użytkownika lokalu:

§ 12.

1. W okresie grzewczym, użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania temperatur w zajmowanym lokalu oraz działania wentylacji, zgodnie z wymaganiami o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni w celu:
 - a. odczytu zainstalowanych urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych,
 - b. wymiany lub naprawy urządzeń i instalacji,
 - c. kontroli stanu technicznego i konserwacji urządzeń i instalacji.
3. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji centralnego ogrzewania.

4. Wszystkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania wymagają zgody Zarządu Spółdzielni (np. zmiana ilość żeberek w grzejnikach, zmiana mocy grzewczej grzejnika, wymiany grzejników itp.)
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów

§ 13.

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. demontaż istniejących lub montaż dodatkowych grzejników, zwiększanie lub zmniejszanie mocy grzejników oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b. zmiana nastawy wstępnej zaworu przygrzejnikowego,
 - c. demontaż blokady nastawy wstępnej lub demontaż nastawy wstępnej,
 - d. uszkodzenie plomby na blokadzie nastawy wstępnej lub zaworze powrotnym,
 - e. spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - f. demontaż i montaż plomb i wodomierzy.
2. Lokal, w którym dokonano samowolnych zmian uznany zostanie jako nieopomiarowany.

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

§ 14.

Dla rozliczeń lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze lokalowe, zarządca raz w roku dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła do lokalu na potrzeby ogrzewania. Zakres informacji zawiera:

- a) dla budynku:
 - powierzchnia budynku,
 - ilość pobranego ciepła (lub paliwa),
 - ilość pobranego ciepła (lub paliwa) przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczonym okresie,
 - koszt pobranego ciepła (lub paliwa) według faktur w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- b) dla lokalu:
 - powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła (lub paliwa) przypadające na rozliczany lokal,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,

- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego.

Postanowienia końcowe

§ 15.

3. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu 21.12.2022 r Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2022 i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej od okresu rozliczeniowego obowiązującego od 1 lipca 2023 r.
4. Regulamin podaje się do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od dnia jego uchwalenia.

Świnoujście, dnia 21.12.2022 r.