

REGULAMIN

ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w TSM

Tekst jednolity.

Niniejszy regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody a został opracowany zgodnie z upoważnieniem zawartym w § 96 ust 4 Statutu Spółdzielni.

§ 1

Zasady ogólne

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:
 - a) powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o.
 - b) powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc itp.)
2. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się:
 - a) balkonów, loggii i tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkowni,
 - b) powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie jest ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń,
3. Przez powierzchnię objętą dostawą centralnej ciepłej wody rozumie się:
 - a) powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację c.c.w. niezależnie od faktu zainstalowania wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej wody,
 - b) powierzchnię lokali użytkowych posiadających instalację c.c.w.
4. Okresy rozliczeniowe kosztów, w lokalach mieszkalnych
 - a) do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się okres 12 miesięcy a rozliczenia przeprowadza się pod datą 31 grudnia danego roku,
 - b) rozliczeń kosztów podgrzewania wody z użytkownikami mieszkań dokonuje się w okresach kwartalnych a w przypadku zmiany cen energii cieplnej lub cen zimnej wody rozliczenia mogą być dokonywane za okresy krótsze lub dłuższe niż kwartał, ale nie przekraczające 6 miesięcy.
5. Okresy rozliczeniowe kosztów, w lokalach użytkowych.

Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w lokalach użytkowych podlegają refakturowaniu w formie opłaty stałej przez 12 miesięcy od I - XII i opłaty zmiennej, co miesiąc w okresie sezonu grzewczego

wg zasad zawartych w § 3 pkt. 8 i § 5 pkt. 2 niniejszego regulaminu.

6. Za lokale opomiarowane z punktu widzenia rozliczeń energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uważa się:
 - a) lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła,
 - b) lokale wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania po spełnieniu warunków objęcia lokalu rozliczeniem indywidualnym.

Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie

§ 2

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu centralnego ogrzewania w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę zajmującą lokal na podstawie prawa odrębnej własności do lokalu, spółdzielczego prawa do lokalu, umowy najmu, jak również osobę bez tytułu prawnego do lokalu.
3. Wysokość zaliczek za dostawę energii cieplnej do budynków wielorodzinnych ustala się, indywidualnie na każdy budynek.
4. Opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni w formie stawki na m² powierzchni użytkowej mieszkania w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię cieplną.
5. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w przypadku zmiany warunków dostawy ciepła mających wpływ na wysokość kosztów np. zmiany stawek taryfowych energii cieplnej i gazu, zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywanymi przy ustalaniu poprzednich opłat zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną w związku z ociepleniem budynku, itp. Zmianę wysokości opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie wprowadza Zarząd Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
 - a) globalne koszty zakupu energii cieplnej u dostawców,
 - b) koszty wymiany plomb i kapilar w podzielnikach kosztów wyparkowych, a w podzielnikach elektronicznych i ciepłomierzach baterii, po okresie działania określonym przez producenta (dotyczy mieszkań rozliczanych wg podzielników i indywidualnych ciepłomierzy),
 - c) koszty odczytu i rozliczania ciepła (dotyczy mieszkań rozliczanych wg podzielników i indywidualnych ciepłomierzy).

2. Globalne koszty zakupu energii cieplnej u dostawców energii obejmują:

a) opłatę stałą, na którą składa się:

- opłata za moc zamówioną stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców
- opłata za przesył, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców
- opłata abonamentowa

b) Opłatę zmienną, na którą składa się:

- opłata za zużytą energię stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE
- opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła
- opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m³ wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki za 1 m³ nośnika ciepła

3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są wg odrębnych zasad w ramach trzech grup budynków:

- a) budynki wyposażone w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych
- b) budynki wyposażone w podzielniki kosztów w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, których użytkownicy wyrazili pisemną zgodę na indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania
- c) budynki pozostałe nie wyposażone w liczniki ciepła i podzielniki kosztów c.o. w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych

4. Ustala się następujące zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.

a) W budynkach rozliczanych wg indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach mieszkalnych:

- Koszty stałe C.O. określone w § 3 pkt. 2.a. pomniejszone o koszty stałe lokali użytkowych, które są wyliczane zgodnie z zasadą określoną w § 3 pkt. 8, rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
- Koszty zmienne C.O. określone w § 3 pkt. 2.b. pomniejszone o koszty zmienne lokali użytkowych, które są wyliczane zgodnie z zasadą określoną w § 3 pkt. 8, dzieli się na:
 - Koszty wspólne C.O. (koszty ciepła przypadające na pomieszczenia wspólne, np.: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, szyby

dźwigów, grzejniki nieopomiarowane, itp., wymiana ciepła między lokalami przez przegrody budowlane) – w wysokości 30% kosztów zmiennych ogrzewania budynku, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

- Koszty zużycia C.O. – w wysokości 70% kosztów zmiennych ogrzewania budynku, rozliczane są odpowiednio do wysokości wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach mieszkalnych.
- b) Lokale użytkowe w budynku z licznikami ciepła rozliczane są wg. zasady określonej w § 3 pkt. 8.
- c) W przypadku gdy:
- Lokal mieszkalny nie jest opomiarowany w licznik ciepła, rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się na podstawie mieszkania opomiarowanego o najwyższym zużyciu ciepła w danym budynku, powiększonym o 20%, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
 - Nie dokonano odczytu licznika ciepła z winy użytkownika – nie udostępniono licznika, lub licznik ciepła został uszkodzony z winy użytkownika lokalu, w takich przypadkach obciąża się użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania, m² powierzchni użytkowej budynku wielolokalowego i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- Ujawnione przypadki celowych działań przez Użytkownika lokalu, w którym stwierdzono pobór ciepła dla CO poza układem pomiarowym, będą kierowane na drogę postępowania sądowego.
- d) Rozliczenie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
- e) Odczyty indywidualnych liczników ciepła dokonywane są przez osoby upoważnione, w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych. W okresie rozliczeniowym od 01 stycznia do 31 grudnia odczytu dokonuje się w pierwszy dzień roboczy po zakończeniu roku rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odczyt do 10 dni po zakończeniu roku. Odczyty, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepła mogą być wykonane w terminach doraźnych. Odczyt ciepłomierzy nie wymaga potwierdzenia przez użytkownika, informacja o odczytach umieszczana jest wcześniej na tablicy ogłoszeń.
- f) Ostatecznie rozliczenie kosztów dostawy ciepła z użytkownikami lokali następować będzie w terminie do 3-ch miesięcy po zakończeniu roku rozliczeniowego.
- g) W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów c.o. przypadających na dany lokal – użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę. W uzasadnionych przypadkach i za zgodą Zarządu, dopuszcza się, aby brakującą kwotę użytkownik lokalu mieszkalnego wpłacił w równych ratach miesięcznych w ciągu 3-ch kolejnych miesięcy, poczynając od miesiąca następnego po otrzymaniu rozliczenia.

- h) Jeżeli suma opłat zaliczkowych przewyższy koszty dostawy ciepła, przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy – nadwyżka zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie. Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata może być wypłacona użytkownikowi o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- i) W przypadku uszkodzenia indywidualnego licznika ciepła nie z winy użytkownika, zużycie dla tego lokalu (w okresie sezonu grzewczego) wylicza się na podstawie zapotrzebowania mocy cieplnej lokalu (w okresie użytkowania przez nowego użytkownika, ale nie dłuższym niż 12 miesięcy) i średniej temperatury zewnętrznej powietrza w okresie uszkodzenia licznika w sezonie grzewczym, zgodnie z poniższym wzorem:

$$N_z = \{ [Q_{\text{coh}\acute{s}r} : ((20 - t_{\acute{s}rz}) : 40)] : 4,1868 \} \times 1,163$$

$$Q_{\text{cozo}} = \{ (N_z : 1,163) \times h_u \times [(20 - t_{\acute{s}ru}) : 40] \} \times 4,1863$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

N_z – obliczona wielkość zamówionej mocy cieplnej na cele grzewcze dla danego lokalu [w MW],

$Q_{\text{coh}\acute{s}r}$ – zużycie średnie godzinowe w sezonie grzewczym za okres zamieszkiwania [w GJ],

$t_{\acute{s}rz}$ – średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym w okresie zamieszkiwania [°C],

Q_{cozo} – obliczone zużycie energii cieplnej na cele grzewcze za okres zamieszkiwania, w okresie uszkodzenia licznika ciepła [w GJ],

h_u – okres zamieszkiwania, w okresie uszkodzenia licznika ciepła [w h],

$t_{\acute{s}ru}$ – średnia temperatura zewnętrzna w okresie zamieszkiwania, w czasie uszkodzenia licznika ciepła [°C].

- j) W przypadku ujawnienia innych okoliczności wymagających poprawy dokonanego i przesłanego mieszkańcom indywidualnego rozliczenia zakupu ciepła do lokali mieszkalnych, rozliczanych wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych, ewentualna korekta zostanie uwzględniona w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Zasady montażu i eksploatacji podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
- a) warunki montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wprowadzenia indywidualnych rozliczeń użytkowników lokali:
- wyrażenia pisemnej zgody przez 80% użytkowników lokali na indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania w budynku wraz z akceptacją wszystkich warunków określonych w pkt. 5.
 - sfinansowania przez użytkowników lokali kosztów dostawy i montażu podzielników oraz kosztów rozliczenia przez uprawnioną firmę rozliczeniową wskazaną przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z zainteresowanymi użytkownikami,
 - zamontowania na grzejnikach wyposażonych w sprawnie działające zawory

grzejnikowe, zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą. Montaż jest dokonany wg jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika. Przy montażu stworzona zostaje baza danych.

- zamontowania jednego typu podzielników kosztów w budynku uzgodniony z zainteresowanymi użytkownikami, rozróżniamy następujące rodzaje podzielników: wyparkowe i elektroniczne jedno i dwuczujnikowe,
- b) podzielniki kosztów c.o. nie powinny być narażone na żadne uszkodzenie mechaniczne.

Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie plomby, uszkodzenie rurki pomiarowej, uszkodzenie mechaniczne podzielnika lub brak rurki oraz próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. W takim przypadku mieszkanie rozliczane będzie jako nieopomiarowane.

- c) odczytów podzielników kosztów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego tj. do 10 stycznia następnego roku pracownicy firmy rozliczającej, posiadający upoważnienie Zarządu Spółdzielni – w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem.

O terminie dokonywania odczytów lokatorzy zostają zawiadomieni na minimum 2 dni przez wyznaczoną datą poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych. Obecność lokatorów lub użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Lokator lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu.

W przypadku odmowy podpisu przez lokatora lub użytkownika lokalu fakt ten zostaje odnotowany w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika Spółdzielni.

Kosztem odczytu dodatkowego w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu zostanie obciążony lokator lub użytkownik odmawiający podpisu. Wysokość obciążenia z tego tytułu uzależniona jest od cennika firmy rozliczeniowej.

6. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów.

Rodzaje uszkodzeń podzielników :

- uszkodzenie plomby zabezpieczającej
- uszkodzenie mechaniczne podzielnika
- usunięcie rurki pomiarowej
- próby manipulacji w położeniu rurki na grzejniku
- podważenie podkładek mocujących i śrub
- jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonane bez zgody Spółdzielni
- inne próby manipulacji

W przypadku stwierdzenia przez lokatora lub użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym Spółdzielni. Fakt ten wraz z określaniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole.

W przypadku uszkodzenia podzielnika i fiolki z cieczą przez użytkownika - koszty wymiany podzielnika poniesie lokator lub użytkownik lokalu a rozliczenie będzie przeprowadzone jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

W przypadku uszkodzenia podzielnika i fiolki z cieczą przez pracownika firmy rozliczającej – koszty wymiany poniesie firma.

7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów.
 - a) W budynkach rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych:
 - Koszty stałe C.O. określone w § 3 pkt. 2.a. pomniejszone o koszty stałe lokali użytkowych, które są wyliczane zgodnie z zasadą określoną w § 3 pkt. 8, rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
 - Koszty zmienne C.O. określone w § 3 pkt. 2.b. pomniejszone o koszty zmienne lokali użytkowych, które są wyliczane zgodnie z zasadą określoną w § 3 pkt. 8, dzieli się na:
 - Koszty wspólne C.O. (koszty ciepła przypadające na pomieszczenia wspólne, np.: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, szyby dźwigów, grzejniki nieopomiarowane, itp., wymiana ciepła między lokalami przez przegrody budowlane) – w wysokości 30% kosztów zmiennych ogrzewania budynku, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
 - Koszty zużycia C.O. – w wysokości 70% kosztów zmiennych ogrzewania budynku, rozliczane są odpowiednio do wysokości wskazań podzielników kosztów ciepła w lokalach mieszkalnych.
 - b) Lokale użytkowe w budynku z podzielnikami kosztów ciepła c. o. rozliczane są wg. zasady określonej w § 3 pkt. 8.
 - c) Rozliczenie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
 - d) Przy rozliczaniu kosztów zmiennych wg wskazań podzielników kosztów CO stosuje się współczynniki korygujące:
 - Współczynnik korygujący UF – którego wysokość zależy od mocy i typu grzejnika i określona jest w PN-EN 834. Jest on zaprogramowany w podzielniku ciepła lub uwzględniany w rozliczeniu z wskazań podzielników. Wskazanie podzielnika jest zredukowane o ten współczynnik.
 - Współczynnik korygujący LAF – którego wysokość zależy od położenia lokalu w bryle budynku z uwzględnieniem wielkości zapotrzebowania ciepła dla

danego lokalu. Wartości współczynników redukcyjnych, będą wynikiem analizy porównawczej najniższej wartości wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, która wystąpiła w jednostkach użytkowych w tym budynku, odniesione do wartości tego wskaźnika występujących w poszczególnych jednostkach użytkowych. W przypadku wykonania docieplenia budynku należy dokonać korekty współczynników uwzględniających wykonane prace. Koszt wyliczenia współczynników zostanie pokryty z funduszu remontowego nieruchomości.

e) W przypadku gdy:

- Lokal mieszkalny nie jest opomiarowany – zgodnie z pkt. g), rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się na podstawie mieszkania opomiarowanego o najwyższym zużyciu ciepła w danym budynku, powiększonym o 20%, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- W lokalu mieszkalnym nie dokonano odczytu choćby 1szt. podzielnika z winy użytkownika – nie udostępniono lokalu lub grzejnika, lub podzielnik (podzielniki) zostały uszkodzone z winy użytkownika lokalu – zgodnie z pkt. g), w takich przypadkach obciąża się użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni użytkowej budynku wielolokalowego i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Ujawnione przypadki celowych działań przez Użytkownika lokalu, w którym stwierdzono pobór ciepła dla CO poza układem pomiarowym, będą kierowane na drogę postępowania sądowego.

f) w przypadku, gdy uzyskana dla danego mieszkania na podstawie odczytów ilość obliczeniowych jednostek zużycia ciepła nie mieści się w ustalonym przedziale, jest odpowiednio powiększana (do wymaganego minimum) lub pomniejszana (do maksimum).

Wysokość poszczególnych przedziałów:

- **minimalne zużycie** ciepła – nie mniejsze niż 25 % średniego zużycia w budynku,
- **maksymalne zużycie** ciepła – nie większe niż 250 % średniego zużycia w budynku

g) za lokale nieopomiarowane w budynkach rozliczanych wg podzielników kosztów c.o. uważa się lokale, w których:

- nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu w czasie montażu podzielnikowi)
- odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego
- nie dokonano odczytu z uwagi na brak zgody użytkownika na odczyt,

nieobecność użytkownika podczas przeprowadzania odczytów (podczas odczytów głównych i uzupełniających)

- stwierdzono uszkodzenie podzielników kosztów z winy użytkownika lokalu (rodzaje uszkodzeń wymieniono w pkt.6.)

h) w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego poprzez przekazanie lokalu nowemu użytkownikowi, wszystkie koszty związane z dostawą energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania z tytułu rozliczenia, pokrywa nowy użytkownik. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego lub użytkowego przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, firma rozliczająca lub uprawniony pracownik Spółdzielni, dokonuje pośredniego odczytu podzielników kosztów c.o.

i) ostateczne rozliczenie z użytkownikami za faktyczne zużycie ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów w minionym okresie rozliczeniowym następować będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu roku. Rozliczenia te użytkownicy otrzymują na piśmie wg wzoru zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym przewyższa koszty poniesione na centralne ogrzewanie w tym okresie, nadwyżka ta zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie. Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata ta może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności za mieszkanie. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów na c.o. w tym okresie – użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu 3-ch kolejnych miesiącach poczynając od miesiąca następnego po otrzymaniu rozliczenia.

j) dopuszcza się możliwość rezygnacji z rozliczania użytkownika mieszkania wg odczytów podzielników kosztów, przy czym w poszczególnych okresach rozliczeniowych uwzględniane będą jedynie rezygnacje wniesione do dnia 31 sierpnia danego roku.

W przypadku rezygnacji z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. przez część użytkowników rozliczanych dotychczas według podzielników budynek może być rozliczany wg podzielników do końca okresu rozliczeniowego, w którym udział mieszkań opomiarowanych wynosi co najmniej 70 % ogólnej liczby mieszkań.

W przypadku rezygnacji powodujących spadek tego udziału poniżej 70% budynek od następnego okresu rozliczeniowego rozliczany będzie wg zasad obowiązujących dla budynków nieopomiarowanych.

8. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych:

- a) Lokale użytkowe usytuowane w bryle budynku mieszkalnego wielorodzinnego, do którego ciepło dostarczane jest za pośrednictwem wspólnej instalacji CO z ciepłomierzem z lokalami mieszkalnymi – lokale „wbudowane”:
- Podstawą ustalenia kosztów centralnego ogrzewania tych lokali są faktury dostawców ciepła zawierające opłaty stałe płatne co miesiąc w okresie rozliczeniowym (styczeń-grudzień) określone w §3, pkt. 2.a) i opłaty zmienne płatne w sezonie grzewczym określone w §3 pkt. 2.b),.
 - Lokale użytkowe „wbudowane” dzielimy na:
 - lokale użytkowe wbudowane, które posiadają odrębne wejście poza wspólną klatką schodową i użytkownicy nie korzystają z pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatka schodowa, suszarnia, pralnia, wózkownia. Do rozliczenia kosztów c.o. tych lokali przyjmuje się kwotę faktur dostawcy ciepła pomniejszoną o 30% z tytułu ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, oraz powierzchnię przeliczeniową tych lokali.
 - Lokale użytkowe wbudowane do których wejście jest za pośrednictwem wspólnej klatki schodowej. Do rozliczenia kosztów c.o. tych lokali przyjmuje się 100% kosztów ciepła wynikających z faktur dostawcy ciepła i powierzchni przeliczeniowej tych lokali.
 - Powierzchnia przeliczeniowa lokali użytkowych wbudowanych, jest to powierzchnia fizyczna powiększona wskaźnikami korygującymi z tytułu zwiększonego zużycia ciepła przez te lokale.
Wysokość wskaźników korygujących przyjmuje się następująco:
 - Lokale o wysokości pomieszczeń do 3 m. wskaźnik - od 50% do 75 %.
 - Lokale o wysokości pomieszczeń powyżej 3 m wskaźnik - od 75% do 100%.
 - W przypadku gdy ogrzewany lokal lub jego ogrzewana część znajduje się na poziomie piwnic stosuje się współczynnik 0%. Zastosowanie współczynnika 0% wymaga wykonania inwentaryzacji powierzchni użytkowej lokalu, potwierdzonej stosownym protokołem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.Wysokość wskaźnika korygującego, zatwierdza Zarząd Spółdzielni na wniosek Działu Eksploatacji uzasadniający jego wysokość np. usytuowaniem lokalu, sposobem wejścia lub zmianą stanu technicznego lokalu powodującą zmniejszenie zużycia ciepła dla celów centralnego ogrzewania.
Dopuszcza się zmianę w/w wskaźników na wniosek użytkownika lokalu - podstawą ewentualnej zmiany będzie audyt lub charakterystyka energetyczna lokalu zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni, wykonana na koszt wnioskującego przez uprawnionego audytora.
- b) Lokale użytkowe znajdujące się w pawilonach wolnostojących wyposażonych w centralny licznik ciepła, które nie posiadają odliczników lub podzielników

ciepła. Koszt centralnego ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na podstawie faktur dostawców ciepła w poszczególnych miesiącach, przy czym kryterium podziału kosztów stanowi powierzchnia użytkowa lokali.

W przypadku gdy ogrzewany lokal lub jego ogrzewana część znajduje się na poziomie piwnic, do tej powierzchni stosuje się współczynnik korygujący (pomniejszający) - 50 % - zastosowanie współczynnika 50 % wymaga wykonania inwentaryzacji powierzchni użytkowej lokalu, potwierdzonej stosownym protokołem.

- c) Lokale użytkowe przyległe do bryły budynku wielorodzinnego i ogrzewanego z wspólnego węzła cieplnego z ciepłomierzem, z lokalami mieszkalnymi, lokal ten rozlicza się zgodnie z §3 pkt 8.a). W przypadku gdy lokal posiada odrębną instalację centralnego ogrzewania i technicznie jest możliwy montaż odlicznika ciepła, dopuszcza się rozliczanie według wskazania z licznika ciepła jako odlicznika. Opłaty za ciepło płatne będą zgodnie z wskazaniem ciepłomierza analogicznie do opłat dostawcy ciepła według cen taryfowych dostawcy ciepła, tj. opłaty: za moc zamówioną, stała za przesył, zużycie, zmienna za przesył, nośnik. Rozliczanie ciepła z licznika wymaga zamontowania ciepłomierza, na koszt Spółdzielni. Koszt legalizacji ponosi Spółdzielnia.
 - d) Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych niezależnie od tytułu prawnego, a ogrzewanych z instalacji budynku wielorodzinnego podlegają refakturowaniu co miesiąc w formie opłaty stałej oraz w sezonie grzewczym – w postaci opłaty zmiennej.
 - e) Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają wraz z podatkiem VAT koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
9. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych nie objętych indywidualnym rozliczaniem użytkowników.
- globalne koszty centralnego ogrzewania budynku nie objętego indywidualnym rozliczeniem użytkowników za okres rozliczeniowy, pomniejszone o koszty ogrzewania lokali użytkowych ustalone wg zasad zawartych w pkt. 8. podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale mieszkalne w proporcji do ich powierzchni użytkowej wg stanu na 31 grudnia danego roku,
 - ostateczne rozliczenie z użytkownikami za faktyczne zużycie ciepła w lokalach nie objętych indywidualnym rozliczeniem użytkowników następować będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu roku,
 - w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od kosztów z tego tytułu przypadających na dany lokal – użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu trzech kolejnych miesięcy poczynając od miesiąca następującego po otrzymaniu rozliczenia ze Spółdzielni,

- jeżeli suma opłat zaliczkowych przewyższy koszty dostawy energii cieplnej przypadające na dany okres rozliczeniowy – nadwyżka zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie.

Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata może być wypłacona użytkownikowi, o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie.

10. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania, użytkownik obejmujący lokal przejmuje prawa i obowiązki z tytułu rozliczenia kosztów c.o.
11. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 – dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia energii cieplnej. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.
12. W przypadku ujawnienia innych okoliczności wymagających poprawy dokonanego i przesłanego mieszkańcom rozliczenia energii cieplnej lokali mieszkalnych, rozliczanych wg wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów, ewentualna korekta zostanie uwzględniona w następnym okresie rozliczeniowym.

Ustalanie opłat za podgrzewanie wody

§ 4

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnej ciepłej wody wnosi, co miesiąc zaliczkowe opłaty w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzewania wody dla mieszkań, wyposażonych w wodomierze (opomiarowanych) ustala się jako iloczyn zaliczkowej normy zużycia c.c.w., ceny podgrzania 1m³ wody i liczby osób zamieszkałych w mieszkaniu.

Zaliczkowe normy zużycia wody ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o analizę zużycia wody w poszczególnych budynkach, jako normy średnie dla grupy budynków. Dopuszcza się możliwość ustalenia indywidualnej zaliczkowej normy zużycia wody dla budynku.

Cena podgrzania 1 m³ wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie faktur dostawców energii cieplnej.

3. Opłata na podgrzewanie wody w mieszkaniach nie wyposażonych w indywidualne wodomierze jest opłatą zryczałtowaną.

Stanowi ona iloczyn ryczałtowej normy zużycia wody ciepłej w m³/osobę ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, ceny za podgrzewanie 1 m³ wody (analogicznej jak dla mieszkań opomiarowanych) oraz liczby zamieszkałych osób.

Ryczałtowe normy zużycia wody ciepłej ustalone są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy zużycia wody w poszczególnych budynkach i ustaleń zawartych w Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Tarnowskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej pt. „Rozliczanie kosztów dostawy wody”.

Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody

§ 5

1. Rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych.
 - a) naliczone zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych rozliczane są za okresy wymienione w §1 pkt 4.b) na podstawie odczytów faktycznego zużycia ciepłej wody wykazanego przez wodomierze indywidualne w mieszkaniu, a w przypadku braku wodomierza na podstawie ryczałtowej normy zużycia wody,
 - b) odczytów wodomierzy indywidualnych dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni, w ostatnim dniu roboczym kwartału rozliczanego lub w ostatnim dniu roboczym miesiąca poprzedzającego zmianę ceny podgrzewania wody lub zmianę ceny zimnej wody,
 - c) o terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są z 3 dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na bramie klatki schodowej,
 - d) dokument rozliczeniowy zużycia wody przekazywany jest użytkownikom za I, II i III kwartał w terminie do 20-go miesiąca następnego po każdym kwartale, Rozliczenie wody za okresy krótsze lub dłuższe niż kwartał oraz za IV kwartał doręczane jest w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
 - e) różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach kwartalnych a kosztami podgrzewania wody wynikającymi z faktycznego zużycia c.c.w., stanowi nadpłatę lub niedpłatę i uwzględniona jest w łącznym saldzie rozliczeń z tytułu opłat za mieszkanie. Napłata podlega potrąceniu z należnych opłat, a niedopłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.
2. Koszty podgrzewania wody zużytej w lokalach użytkowych wynajmowanych podlegają refakturowaniu w kwotach wynikających z iloczynu metrów sześciennych wody ciepłej wg odczytu wodomierzy i ceny za m³ podgrzewania ustalonej przez administrację osiedlowe na podstawie faktur dostawcy energii. Koszty ciepłej wody zużytej w lokalach przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni ustalone w sposób analogiczny jak dla lokali wynajmowanych obciążają wraz z podatkiem VAT koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania wody na 31 grudnia danego roku za lata od 2017 do 2019, stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami, a poniesionymi kosztami podgrzewania wody w skali poszczególnych budynków, podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za dany rok.

Od roku 2020 wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania wody na 31 grudnia danego roku stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami (zaliczka),

a poniesionymi kosztami podgrzewania wody w skali poszczególnych budynków podlega kompensacie w ramach rozliczenia IV kwartału danego roku na dzień 1 grudnia, odpowiednio do ilości zużytej ciepłej wody użytkowej, zarejestrowanej przez wodomierz, lub w przypadku braku wodomierza do zastosowanej normy.

4. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia energii cieplnej. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.

Stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła.

§ 6

1. W ramach inkasowanych opłat Spółdzielnia jest obowiązana do:
 - utrzymania w sezonie grzewczym odpowiedniej temperatury w mieszkaniach określonej odrębnymi przepisami
 - dostarczania ciepłej wody użytkowej z umowną częstotliwością i o wymaganej temperaturze
2. W przypadku niewłaściwego zapewnienia usług wymienionych w ust. 1 Spółdzielnia zobowiązana jest stosować upusty cenowe i bonifikaty zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umową o dostawę ciepła między dostawcą ciepła a Spółdzielnią.
 - upust cenowy za niedogrzewanie mieszkania, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:
 - 1) $+ 15^{\circ}\text{C}$ lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - 2) poniżej $+ 18^{\circ}\text{C}$ – ale jest wyższa nie określona w pkt. 1 w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania mieszkania
 - upust cenowy za brak dostawy ciepłej wody do mieszkań, bądź gdy w punkcie czerpalnym w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym poboru wody, temperatura wody jest niższa od 45°C – w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż $+ 45^{\circ}\text{C}$.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym w rejonowej administracji budynków. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, nie później jednak jak w ciągu 2 dni od daty zgłoszenia a użytkownik winien udostępnić w tym czasie lokal.

Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Traci moc „Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 05.12.2003 r. uchwałą Nr 93 wraz z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin jako tekst jednolity obejmuje :
 - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 15.04.2011r. uchwałą Nr 12/11,
 - aneks Nr 1/12 z dnia 17.05.2012 r.,
 - aneks Nr 2/13 z dnia 18.02.2013 r.,
 - aneks Nr 3/16 z dnia 20.12.2016 r.,i został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.12.2016 r. Uchwałą Nr 54/16 i obowiązuje od 01.01.2017 r.

Podpisy:

Dariusz Dudzik – Sekretarz
Stanisław Siadek – Przewodniczący