

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii ciepłej na ogrzanie
mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni
Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie

§ 1. Podstawa prawna.

- 1.) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz.1059 z późniejszymi zmianami
- 2.) Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3.) Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
- 4.) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie.
- 5.) Norma PN EN 834 „ Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną ”
- 6.) Norma PN EN 12831 Charakterystyka energetyczna budynków – Metoda obliczania projektowanego obciążenia cieplnego

§ 2. Definicje.

- 1.) **ciepło** - energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach.
- 2.) **przedsiębiorstwo energetyczne** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi.
- 3.) **odbiorca** - każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym – Spółdzielnia Mieszkaniowa „PARKITKA” w Częstochowie,
- 4.) **odbiorca indywidualny** - członek spółdzielni mieszkaniowej posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, najemca oraz użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
- 5.) **podzielnik kosztów ogrzewania** - przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczenia wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej,
- 6.) **jednostka rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku lub zespole budynków, których zaopatrzenie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania w ramach danego układu pomiarowo – rozdzielczego zainstalowanego w węźle cieplnym.
- 7.) **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów za centralne ogrzewanie pomiędzy odbiorców indywidualnych, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów oraz powierzchni lokali.

- 8.) **okres rozliczeniowy** - umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do węzła cieplnego z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez odbiorców indywidualnych.
Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 września każdego roku i kończy 31 sierpnia roku następnego. Do 31 sierpnia członkowie spółdzielni, właściciele nie będący członkami spółdzielni oraz najemcy i użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie za zakończony sezon grzewczy oraz nowy wymiar zaliczki na kolejny sezon grzewczy. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przesunąć termin rozliczenia końcowego nie dłużej niż do 31 października danego roku.
- 9.) **współczynniki wyrównawcze** – współczynniki wynikające z położenia lokalu w bryle budynku zwane współczynnikami LAF

§ 3. Koszty centralnego ogrzewania.

- 1.) Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcy ciepła.
Do kosztów centralnego ogrzewania nie zalicza się kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania w budynkach.
Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
- 2.) Koszty ciepła obejmują :
- a. koszty stałe zakupu ciepła lub paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania.
 - b. koszty zmienne zakupu ciepła lub paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania.
- 3.) Koszty dostawy ciepła rozliczane na poszczególne lokale dzieli się na :
- a. koszty stałe c.o. - część całkowitych kosztów za ciepło dostarczone do jednostki rozliczeniowej, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych – suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia techniczne, koszty ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych, koszty strat ciepła na instalacji wewnętrznej i jej odcinkach zewnętrznych oraz pozostałe koszty związane bezpośrednio z rozliczeniem zużycia ciepła).
 - b. koszty zmienne - część całkowitych kosztów za ciepło dostarczone do jednostki rozliczeniowej, rozliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych.

§ 4. Zasady dokonywania rozliczeń indywidualnych.

- 1.) Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przypadających na odbiorców indywidualnych, dokonuje się w oparciu o :
 - a. wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi – podzielniki kosztów ogrzewania.
 - b. wskazania ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym.
 - c. powierzchnię użytkową lokalu - 1 m².
- 2.) Członkowie spółdzielni, właściciele niebędący członkami spółdzielni oraz najemcy i użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej za 1 m² powierzchni użytkowej wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu w poprzednim okresie grzewczym na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zwiększonych o przewidywany wzrost kosztów.
- 3.) Członkowie spółdzielni, właściciele niebędący członkami spółdzielni oraz najemcy i użytkownicy lokali nie opomiarowanych wnoszą opłaty z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości ryczału ustalonego na podstawie maksymalnego zarejestrowanego zużycia w jednostce rozliczeniowej przypadającą po przeliczeniu na m² lokalu powiększone o koszty stałe.
- 4.) Zamiar zamiany lub zbycia mieszkania lub lokalu użytkowego winien być zgłoszony do Administracji celem dokonania odczytów pośrednich na podzielnikach kosztów oraz rozliczenia kosztów faktycznego wykorzystania ciepła.
- 5.) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego bez dokonania przez Administrację odczytu podzielników kosztów ogrzewania c. o. na czas przekazania lokalu (odczytu pośredniego), nowy użytkownik mieszkania przejmuje na siebie koszt rozliczenia całego okresu rozliczeniowego.
- 6.) W przypadku, gdy suma wniesionych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania będzie niższa od faktycznych kosztów zużytej energii cieplnej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym członkowie spółdzielni, właściciele nie będący członkami spółdzielni oraz najemcy i użytkownicy lokali są zobowiązani w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia do dopłaty niedoboru wynikającego z rozliczenia sezonu grzewczego.
- 7.) Nadpłaty wynikające z nadwyżki wpłaconych zaliczek w stosunku do rzeczywistych kosztów zużytej energii cieplnej w sezonie grzewczym zostaną zaliczone na poczet zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania za najbliższe okresy przyszłe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika, Zarząd może podjąć decyzję o wypłacie nadpłaty na rzecz Wnioskodawcy.

- 8.) Wszelkie uszkodzenia elementów instalacji centralnego ogrzewania (podzielników kosztów, głowic termostatycznych, zaworów termostatycznych) powstałe z winy użytkowników lokali obciążają tych użytkowników.
- 9.) O każdym przypadku uszkodzenia w/w urządzeń z winy użytkownika, bądź nieprawidłowej pracy instalacji c.o. należy niezwłocznie poinformować Administrację Osiedla.
- 10.) Nie zgłoszenie uszkodzenia w/w urządzeń skutkuje dokonaniem rozliczenia zużycia ciepła na podstawie przepisu § 4 pkt. 3, jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 11.) Na takich zasadach jak lokale nieopomiarowane rozliczone będą lokale, w których nie dokonano odczytu z przyczyn leżących po stronie członków spółdzielni, właścicieli nie będący członkami spółdzielni oraz najemców i użytkowników lokali.
- 12.) Rozliczenie lokali mieszkalnych, w których nie dokonano odczytu z przyczyn nie leżących po stronie członków spółdzielni, właścicieli nie będący członkami spółdzielni oraz najemców i użytkowników lokali będzie określone na podstawie średniego zużycia indywidualnego w jednostce rozliczeniowej.
- 13.) Odczyt podzielników kosztów wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej, drogą radiową. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
- 14.) Rozliczenie kosztów za centralne ogrzewanie następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów i współczynników wyrównawczych określonych na podstawie obciążenia cieplnego poszczególnych pomieszczeń wg normy PN EN 12831.
- 15.) Jeżeli temperatura wewnątrz lokali mieszkalnych jest mniejsza od temperatury obliczeniowej określonej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, użytkownikowi przysługuje upust w opłatach za dostarczone ciepło. Podstawą przyznania upustu jest protokół z pomiaru temperatury w mieszkaniu.
- 16.) Upust, o którym mowa w pkt. 15, nie przysługuje, jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni mieszkania do przeprowadzenia modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, wykona bez zgody Spółdzielni przeróbki instalacji c. o. lub nieprawidłowo korzysta z głowic termostatycznych.

- 17.) Rozliczenie kosztów c. o. w oparciu o wskazania podzielników kosztów odbywa się w/g poniżej przedstawionych zasad, uwzględniając poprzedni okres rozliczeniowy :
- koszty stałe 60% - kosztów jednostki rozliczeniowej, obliczone według powierzchni użytkowej lokalu.
 - koszty zmienne 40% kosztów jednostki rozliczeniowej, obliczone według wskazań podzielników kosztów.
- 18.) Podział kosztów stałych do zmiennych, w sytuacji, kiedy co najmniej 20 % powierzchni mieszkań wykazuje wartości wskazywane przez podzielniki powyżej 200 % średniego wskazania dla jednostki rozliczeniowej w przeliczeniu na m² powierzchni, przyjmuje się w wysokości 50% - 50 % (koszty stałe 50% - koszty zmienne -50%)
- 19.) Podział kosztów stałych do zmiennych, w sytuacji, kiedy co najmniej 20 % powierzchni mieszkań wykazuje wartości wskazywane przez podzielniki poniżej 10 % średniego wskazania dla jednostki rozliczeniowej w przeliczeniu na m² powierzchni, przyjmuje się w wysokości 70% - 30 % . (koszty stałe 70% - koszty zmienne 30%)
- 20.) Przyjmuje się maksymalną ilość zużytych jednostek pomiarowych „**I_{MAX}**” (w rozliczeniu do 1 m²) w okresie grzewczym dla pojedynczego mieszkania w wysokości dwukrotności wartości średniego zużycia jednostek pomiarowych (w rozliczeniu do 1 m²) w danej jednostce rozliczeniowej :
- $$I_{MAX} = 2 \times I_{SR},$$
- gdzie :
- I_{SR}** = średnia ilość zużytych jednostek pomiarowych w danej jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do 1m² powierzchni mieszkania.
- 21.) Mieszkanie, w których ilość zużytych jednostek (w rozliczeniu do 1 m²) określonych na podstawie wskazań podzielników będzie wyższa niż określona wartość maksymalna, do rozliczenia przyjmuje się wartość **I_{MAX}**.
- 22.) Dopuszcza się zamienny sposób rozliczenia w stosunku do rozliczenia według wskazań podzielników ciepła, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Ustawie z 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” Art. 45a, pkt. 12.
- 23.) Dopuszcza się w przypadkach szczególnie uzasadnionych możliwość rezygnacji z rozliczania kosztów za centralne ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów i przejście na rozliczenie jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 24.) W lokalach opomiarowanych w rozliczeniach kosztów c.o. pomija się wykazaną ilość jednostek na podzielnikach zainstalowanych w łazienkach. Koszty ogrzewania łazienek zawarte są w opłacie liczonej od powierzchni użytkowej lokali.
- 25.) Odczyty na elektronicznych podzielnikach kosztów przeprowadzane będą drogą radiową do 30 czerwca danego roku, po zakończeniu okresu grzewczego.

§ 5. Reklamacje

- 1.) Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu.
- 2.) W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy podzielników kosztów i oceny ich wskazań jako błędne będzie możliwe przeprowadzenie ekspertyzy podzielnika. Ekspertyza jest możliwa tylko poza miejscem montażu podzielnika.
W związku z powyższym koszty serwisu wzrastają o koszt nowego podzielnika montowanego na czas przeprowadzenia ekspertyzy.
W przypadku potwierdzenia w ekspertyzie nieprawidłowości w działaniu podzielników kosztów, koszty ekspertyzy pokrywa Spółdzielnia.
- 3.) Reklamacje należy składać na piśmie w Spółdzielni Mieszkaniowej w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia .
- 4.) Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
- 5.) Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.

§ 6. Postanowienia końcowe

- 1.) Niniejszy regulamin obowiązuje użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach spółdzielni, które są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.
- 2.) Wszystkie sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem podlegają rozstrzygnięciu przez Zarząd Spółdzielni.
- 3.) Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
- 4.) Jednocześnie traci moc obowiązywania „Regulamin rozliczania z członkami kosztów za dostarczaną energię ciepłą na ogrzanie mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2016 r. Uchwałą Nr 17/9/2016.
- 5.) Regulamin uchwalono Uchwałą Nr 29/11/2019/XI Rady Nadzorczej S.M „PARKITKA” w dniu 26.11.2019 r.