

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne – (Dz. U. nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne:

- 1.1. Koszty dostawy ciepła przez dostawcę (PEC Katowice) do budynków Spółdzielni na cele:
 - centralnego ogrzewania,
 - podgrzania wody,obejmują koszty:
 - a) zamówionej przez Spółdzielnię mocy cieplnej (koszty stałe) oraz wielkości pobranego ciepła (koszty zmienne) i nośnika ciepła (koszty zmienne),
 - b) przesyłu ciepła (koszty stałe i zmienne),
 - c) wynajmu pomieszczeń węzłów cieplnych przez dostawcę ciepła (koszty stałe),
 - d) innych usług zleconych przez Spółdzielnię dostawcy ciepła związanych z dostawą ciepła (koszty zmienne).
- 1.2. Koszty dostawy ciepła, o których mowa w ust. 1.1., są rozliczane w opłatach pobieranych od odbiorców, tj. osób zajmujących lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne pomieszczenia w budynkach Spółdzielni.

Wysokość opłat ustalana jest w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
- 1.3. W przypadku, gdy użytkownikiem węzła cieplnego, przyłącza wysokoparametrowego jest Spółdzielnia, koszty eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących i kapitalnych instalacji zabudowanych w węźle oraz przyłączy stanowią dodatkowe koszty utrzymania instalacji wewnętrznych instalacji w budynkach i rozliczane są na dany budynek. Nie mogą one być zaliczane do kosztów dostawy ciepła.
- 1.4. Koszty, o których mowa w p-kcie 1.1. ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku oraz pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w danym budynku, z wyłączeniem budynków pod n/wym. adresami:
 - ul. Tysiąclecia 84a - budynek „System” i hala przy nim podłączonych do jednego węzła cieplnego,
 - ul. Zawiszy Czarnego 16 i 16a - 2 budynki podłączone do jednego węzła cieplnego,
 - ul. Zawiszy Czarnego 6a i 6b - 2 budynki podłączone do jednego węzła cieplnego,dla których ewidencje kosztów dostawy ciepła i rozliczanie prowadzi się w ramach węzła cieplnego.
- 1.5.1. Koszty ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego budynku w systemie rocznym,

obejmującym okres od 1 czerwca bieżącego roku do 31 maja następnego roku, z wyłączeniem budynków przy ul. Tysiąclecia 84 a, Tysiąclecia 90 a, Teatralna 4, Zawiszy Czarnego 6 a i 6 b, Zawiszy Czarnego 8 oraz części lokali budynków Zawiszy Czarnego 16 i 16 a, dla których okresem rozliczeniowym jest okres jednego miesiąca.

- 1.5.2. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się odrębnie dla każdego budynku w systemie półrocznym, obejmującym okresy od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia.
- 1.6. Powierzchnią lokalu ogrzewaną centralnie jest powierzchnia użytkowa określona w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa, umowie wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub umowie najmu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. wc, komórka, przedpokój).

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

- 2.1. W budynkach, w których na przyłączy ciepłowniczym zainstalowane są ciepłomierze (urządzenia pomiarowe) umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane również ciepłomierze (urządzenia pomiarowe) lub podzielniki kosztów ogrzewania (urządzenia wskaźnikowe), rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany
- 2.2. W budynkach niespełniających warunków określonych w p-kcie. 2.1 (Tysiąclecia 84a, Zawiszy Cz. 8, Tysiąclecia 90a) rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony.
- 2.3. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów stałych i zmiennych budynku rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.4. W budynkach objętym zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
- a) koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
 - b) koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
- 2.5. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się również koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku (np. suszarni, pomieszczeń gospodarczych) oraz koszty przesyłu ciepła instalacją w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe.
- 2.6. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- 2.7. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali, zgodnie z punktem 2.5.
- 2.8. Jeżeli poszczególne lokale w budynku (Zawiszy Czarnego 2, 9, Piastów 6, 12) są wyposażone w ciepłomierze, kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz kosztem przesyłu jest koszt odpowiadający różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego budynku, a sumą skorygowanych wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach zgodnie z p-ktami 2.10 i 2.11.
Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według skorygowanych wskazań ciepłomierzy (ilość GJ * cena 1 GJ).
- 2.9. Jeżeli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest część kosztów zmiennych ogrzewania budynku odpowiadająca udziałowi mocy grzewczej zainstalowanej w pomieszczeniach ogólnego użytku w mocy grzewczej zainstalowanej w całym budynku.
Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na koszty zmienne powierzchni grzejnych opomiarowanych i powierzchni grzejnych nieopomiarowanych (jak np. pionów, poziomów) proporcjonalnie do mocy grzewczej. Koszty zmienne powierzchni grzejnych nieopomiarowanych na poszczególne lokale rozdziela się proporcjonalnie do wielkości mocy grzewczej tych powierzchni w lokalach. Koszty zmienne powierzchni grzejnych opomiarowanych na poszczególne lokale rozdziela się proporcjonalnie do wielkości skorygowanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania w lokalach, z zastrzeżeniem p-któw 2.10, 2.11, 2.13.
- 2.10. Jeżeli dla danego mieszkania zainstalowana moc grzewcza w przeliczeniu na [m²] powierzchni użytkowej jest różna od wskaźnika średniego dla wszystkich mieszkań w budynku (co wynika z wielkości strat ciepła związanej z usytuowaniem mieszkania w bryle budynku), to ustalony na podstawie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania koszt zmienny ogrzewania mieszkania jest korygowany poprzez stosowanie współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła tzw. współczynnika jakości cieplnej lokalu (WJC). Wartość współczynnika (WJC) ustalana jest dla każdego mieszkania indywidualnie w „Programie rozliczania kosztów ogrzewania”.
Wartość współczynnika wyrównawczego (WJC) dla lokali użytkowych (w tym garaży) wynosi 1,0.
Średnia wartość w/wym. współczynnika w budynku równa się 1,0.
- 2.11. Jeżeli wskazanie ciepłomierza lub suma skorygowanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania danego lokalu jest:
a) rażąco niska, czyli jest mniejsza w przeliczeniu na 1 [m²] niż 0,3 średniego wskazania ciepłomierza lub skorygowanego wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w danej grupie lokali, w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 [m²] w oparciu 0,3 średniego wskazania ciepłomierza lub skorygowanego wskazania podzielników

- kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w danej grupie lokali,
- b) rażąco wysoka, czyli większa w przeliczeniu na 1 [m²] niż 2,5 średniego wskazania ciepłomierz lub skorygowanego wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w danej grupie lokali, w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala w przeliczeniu na 1 [m²] w oparciu o 2,5 średniego wskazania ciepłomierza lub skorygowanego wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w danej grupie lokali.

2.11.1. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na demontaż jedynego grzejnika w garażu lub lokalu użytkowym na koszt jego użytkownika i na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

2.11.2. Jeżeli lokal użytkowy lub garaż, nie jest wyposażony w grzejniki to, biorąc pod uwagę przepływ ciepła międzylokalowy, obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 [m²] w oparciu o 0,3 średniego wskazania ciepłomierza lub skorygowanego wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w danej grupie lokali, przyjmując „0” odczyt z podzielników.

W przypadku gdy w danym budynku, w grupie lokali o których mowa powyżej brak jest lokali wyposażonych w grzejniki, to biorąc pod uwagę przepływ ciepła międzylokalowy, obciążenie tych lokali kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 [m²] w oparciu o 0,3 średniego wskazania ciepłomierza lub skorygowanego wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla wszystkich lokali w budynku.

2.12. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku.

Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania (p-kt 1.4.).

2.13. Jeżeli użytkownik danego lokalu nie dokonał opomiarowania lokalu bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ustala się szacunkowo.

Jako podstawę do szacowania przyjmuje się średnie wskazanie z trzech lokali z maksymalnymi wskazaniami jednostek odczytowych występujących w lokalach w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym. Powyższe szacowane wskazanie jednostek odczytowych ustala się po zastosowaniu współczynników korygujących związanych z zastosowanymi urządzeniami pomiarowymi oraz współczynnika wyrównawczego określonego w p-cie 2.10. w przeliczeniu na 1 [m²] powierzchni użytkowej.

2.14.1. Użytkownik lokalu opomiarowanego, zostanie rozliczony według zasady określonej w p-cie 2.13. w przypadku:

- a/ trzykrotnej nieobecności w lokalu, w terminach wyznaczonych dla odczytu podstawowego i dwóch odczytów dodatkowych,
- b/ stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia urządzenia pomiarowego uniemożliwiającego prawidłowy odczyt,
- c/ jakichkolwiek zmian w instalacji bez zgody Spółdzielni,

- d/ innych przeszkód powstałych z winy użytkownika uniemożliwiających prawidłowe odczytanie urządzenia pomiarowego,
- e/ braku zawartej z Zarządem Spółdzielni umowy na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.

2.14.2. W razie nieumyślnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub jego samoistnego uszkodzenia, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić powyższy fakt właściwej Administracji. W tym przypadku:

- rozliczenie za okres rozliczeniowy, w którym wystąpiło uszkodzenie podzielnika, nastąpi w oparciu o moc grzewczą zainstalowanego grzejnika,
- rozliczenie za okres objęty niesprawnością ciepłomierza, nastąpi wg zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem różnic pogodowych (temperatur zewnętrznych) dla poszczególnych okresów.

2.14.3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i zasiedlenia go przez Spółdzielnię w okresie między kolejnymi odczytami wskazań podzielników lub licznika ciepła, Spółdzielnia przeprowadza dodatkowy odczyt, na podstawie którego oblicza się wysokość opłaty,

którą wnosi dotychczasowy użytkownik. Nowy użytkownik lokalu jest obowiązany uregulować opłatę obliczoną na podstawie następnego odczytu, dokonanego w planowanym terminie.

Natomiast w przypadku, gdy zmiana użytkownika lokalu następuje w drodze dziedziczenia, umowy bądź zamiany, rozliczenie z tego tytułu następuje między stronami z tym, że obowiązek względem Spółdzielni uiszczenia opłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika przejmującego lokal.

2.14.4. Odczyty wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła przeprowadza się raz w roku w ciągu 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Z odczytu w danym lokalu sporządza się protokół odzwierciedlający stan urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalu.

III. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej.

3.1. W budynkach, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużytego na cele podgrzania wody użytkowej, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane wodomierze ciepłej wody (podzielniki), umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody określa oddzielny regulamin.

3.2. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:

- a/ opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzewania wody użytkowej - koszty stałe,
- b/ opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej - koszty zmienne.

3.3. Koszty stałe podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej, w tym pomieszczeń gospodarczych (kwota jednakowa dla wszystkich lokali).

- 3.4. Koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
- 3.5. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań wodomierzy, obciążające ten lokal koszty zmienne podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku, w okresie rozliczeniowym.
- 3.6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i zasiedlenia go przez Spółdzielnię w okresie między kolejnymi odczytami wskazań wodomierzy, Spółdzielnia przeprowadza dodatkowy odczyt, na podstawie którego oblicza się wysokość opłaty, którą wnosi dotychczasowy użytkownik. Nowy użytkownik lokalu jest obowiązany uregulować opłatę obliczoną na podstawie następnego odczytu, dokonanego w planowanym terminie. Natomiast w przypadku, gdy zmiana użytkownika lokalu następuje w drodze dziedziczenia, umowy bądź zamiany, rozliczenie z tego tytułu następuje między stronami z tym, że obowiązek względem Spółdzielni uiszczenia opłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika przejmującego lokal.

IV. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody

- 4.1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania oraz z podgrzewu wody użytkowej zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w okresach miesięcznych łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu.
- 4.2. Wysokość miesięcznej zaliczki, o której mowa w pkt. 4.1. odpowiada średniomiesięcznym kosztom:
- a/ za ostatni okres rozliczeniowy, powiększonym współczynnikiem 1,15 w danym lokalu - dla centralnego ogrzewania,
 - b/ za odpowiednie półrocze roku poprzedniego, powiększonym współczynnikiem 1,15 - dla podgrzania wody.
- W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może zmienić współczynnik, o którym mowa powyżej.
- 4.3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.
- 4.4. Opłaty za dostawę ciepła dla lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze i traktowanych jako ciepłomierze tj. rozliczenie zużycia energii cieplnej wg ich wskazań (np. „Kręgielnia”, PKO, „Graphic”, „Witpol”, ZUS, Teatr Śląski) odbywa się na zasadzie refakturowania kosztów wykazanych w fakturach PEC-Katowice.
- 4.4.1 Opłata stała ustalana jest w oparciu o zamówioną moc dla lokalu i cen PEC.
- 4.4.2. Opłata zmienna za faktyczne comiesięczne zużycie energii cieplnej ustalana jest w oparciu o wskazania ciepłomierza w lokalu i cen PEC.

4.4.3. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza opłatę za energię ciepłą ustala się szacunkowo w wysokości odpowiadającej zużyciu w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem różnic pogodowych (temperatur zewnętrznych) dla poszczególnych okresów.

V. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki ciepłej.

5.1.1. W terminie 60 dni po upływie okresu rozliczeniowego, określonego w p-cie 1.5.1 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu.

5.1.2. W terminie 20 dni po upływie okresu rozliczeniowego, określonego w p-kcie 1.5.2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu.

5.2. Rozliczenie indywidualnego zużycia ciepła w lokalach wyraża się rachunkiem rozliczeniowym, z którego wynika należność pomniejszona o należne zaliczki, przypadające na dany lokal. Rachunek winien być doręczony użytkownikowi lokalu w terminie 11 dni od daty dokonania rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów z okresu rozliczeniowego.

5.3 Niedopłatę wynikłą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła, użytkownik zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie uiszczenia opłat za używanie lokalu

- nie później jednak jak w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

Nadpłatę wynikłą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach za lokal. W przypadku braku zaległości w opłatach, nadpłata wynikła z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła zaliczana jest na następny okres rozliczeniowy (na poczet opłat niezależnych od Spółdzielni).

VI. Postanowienia końcowe.

6.1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2005 roku.

6.2 Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

6.3. Niniejszy Regulamin na mocy art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni.

6.4. Okres rozliczeniowy dla sezonu grzewczego 2009/2010 trwa od 01 października 2009 do 31 maja 2010. Dla okresu tego Rada Nadzorcza ustala wysokość zaliczki indywidualnie dla danego budynku w oparciu o koszty zużycia ciepła w miesiącach od października do maja poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień
24 luty 2011 roku na podst. uchwały
Rady Nadzorczej Nr 68/RN/2005

ze zmianami wprowadzonymi uchwałą
Rady Nadzorczej Nr 32/RN/2007
z 23.08.2007, uchwałą Nr 52/RN/2008 z dnia
25.09.2008 r., uchwałą Nr78/RN/2009
z dnia 29.09.2009 r., uchwałą Nr 7/RN/2011
z dnia 24.02.2011 r., uchwałą Nr 73/RN/2011
z dnia 19.09.2011 r. oraz uchwałą
Nr12/RN/2012 z dnia 27.02.2012 r.