

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ŚRÓDMIEŚCIE”

w Szczecinie

**REGULAMIN ROZLICZANIA
KOSZTÓW CENTRALNEGO
OGRZEWANIA
ORAZ KOSZTÓW CIEPŁA
PRZEZNACZONEGO NA CELE
PODGRZEWU WODY**

**Szczecin, lipiec 2019 r.
(tekst jednolity grudzień 2022 r.)**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.
2. Ustawa – Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku.
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
6. Polska Norma „PN EN 834 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną”.
7. 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 (Dz. U. poz. 2273).

§ 2

Terminarz pojęć niniejszego regulaminu:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”.
2. Nieruchomość - budynek lub kilka budynków, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika ciepła można przeprowadzić rozliczenie kosztów zużytej energii na ogrzewanie oraz na cele podgrzewu wody.
3. Lokal – lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
4. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, właściciel, lokalu oraz podmiot korzystający z lokalu na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu uprawniającego go do korzystania z lokalu.
5. Grzejnik opomiarowany – grzejnik wyposażony w podzielnik kosztów oraz zawór termostatyczny.
6. Całkowita moc zainstalowana w budynku – sumaryczna moc grzejników opomiarowanych i nieopomiarowanych (np. grzejnik w łazience) znajdujących się w lokalach oraz suma mocy grzejników znajdujących się w pomieszczeniach wspólnych.
7. Instalacje nieopomiarowane – grzejniki niewyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania występujące w lokalach (grzejniki i piony łazienkowe oraz piony grzewcze) oraz grzejniki na klatkach schodowych, korytarzach, pralniach, suszarniach lub innych pomieszczeniach o wspólnym przeznaczeniu.
8. Podzielnik kosztów – dwuczujnikowe elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące w zaprogramowanych jednostkach przeliczeniowych ilość ciepła

oddanego przez grzejnik w mieszkaniu. Urządzenie nie rejestruje fizycznych jednostek zużycia ciepła.

9. Licznik ciepła – urządzenie pomiarowe zliczające energię dostarczoną do lokalu (rejestruje zużycie w jednostkach fizycznych – GJ).
10. Współczynnik grzejnikowy (oceny) – parametr uzależniony od mocy grzejnika (z której to wielkości wynika wsp. K_q) oraz typu grzejnika (określony współczynnikiem K_c), jest iloczynem tych współczynników. Typ grzejnika ustalany jest na podstawie wykonywanej podczas odczytu inwentaryzacji (pozwala określić jego moc). Współczynnik K_c podawany jest przez producenta podzielników kosztów ogrzewania.
11. Współczynnik wyrównawczy (lokalowy) – określa zwiększone straty ciepła wynikające z niekorzystnego położenia mieszkania w bryle budynku, w stosunku do mieszkania najkorzystniej położonego. Mieszkanie najkorzystniej położone (najcieplejsze) ma współczynnik = 1,00, a pozostałe są odpowiednio niższe.
12. Wartość zużycia – iloczyn wskazań podzielników i współczynnik grzejnika (oceny), po uwzględnieniu współczynnika wyrównawczego.
13. Metoda komfortu cieplnego – sposób podziału kosztów zmiennych na dwa składniki. Jeden zależny jest od wartości zużycia, a drugi zależny od iloczynu różnicy średniej temperatury wewnętrznej¹ całego lokalu (średnia ważona) i średniej temperatury powietrza dla tej części okresu rozliczeniowego, w którym dostarczane było ciepło ze źródeł zewnętrznych oraz powierzchni lokalu. Średnią temperaturę wewnętrzną ustala się z pominięciem temperatury odnotowanej przez podzielnik zamontowany na grzejniku w pomieszczeniu kuchennym.
14. Opłata stała – jest to opłata za moc zamówioną na daną nieruchomość rozliczana zgodnie z comiesięcznymi fakturami Szczecińskiej Energetyki Ciepłej.
15. Opłata zmienna – ciepło pobrane (GJ) – jest to koszt ciepła (wykazanego na liczniku w węźle cieplnym) wykorzystanego w nieruchomości na cele ogrzewania oraz na cele podgrzewu wody w danym okresie rozliczeniowym, zgodnie z fakturami Szczecińskiej Energetyki Ciepłej.
16. Opłata wg wskazań podzielników – opłata wynikająca ze zużycia jednostek rozliczeniowych w lokalach.
- 16a Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- 16b Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna 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 (DZ.U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).
- 17 Pojęcia związane z rozliczeniem kosztów ciepła na cele podgrzewu wody zawarte są w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody.

¹ Uwzględnienie w kosztach zmiennych średniej temperatury wewnętrznej rejestrowanej przez podzielnik jest wypełnieniem wymagań znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne (od dnia 01.10.2016r.) w zakresie art. 45a, ust.9, pkt. 2, lit. a.

§ 3

1. Koszty ciepła zużytego na cele ogrzewania oraz na cele podgrzewu wody rozlicza się dla całości zasobów mieszkaniowych ogrzewanych centralnie i podłączonych do jednego lub grupy węzłów cieplnych.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także powierzchnie pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzące w skład lokali np. przedpokój, łazienki, w.c. itp., ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Do powierzchni ogrzewanej centralnie wlicza się powierzchnię pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, piwnic, strychów, itp., o ile są niezabudowane i niewyposażone w instalację grzewczą, a także piwnic przynależących do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku, natomiast kosztów podgrzewu wody – trzy razy w roku – zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody.
5. W zasobach Spółdzielni stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów dostawy ciepła dla lokali na podstawie wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła z zastrzeżeniem ust. od 14 do 19 oraz ust. 21 niniejszego paragrafu, natomiast kosztów podgrzewu wody na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, 4 i 5 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody.
6. Rozliczenie na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania może nastąpić tylko i wyłącznie przy zastosowaniu jednego typu podzielników w ramach nieruchomości.
7. Podzielnik kosztów ogrzewania stosowany w Spółdzielni rozpoczyna naliczanie jednostek, gdy temperatura grzejnika jest wyższa od 23°C i jednocześnie różnica temperatur grzejnika i otaczającego powietrza przekracza 5°C. Podzielnik umożliwia rozliczanie kosztów ogrzewania z wykorzystaniem metody komfortu cieplnego.
8. Ustala się okres rozliczeniowy:
 - a. Dla Administracji nr 1 od dnia 01.07. danego roku do 30.06. roku następnego;
 - b. Dla Administracji nr 2 od dnia 01.09. danego roku do 31.08. roku następnego.
9. Odczyty podzielników kosztów i liczników ciepła następują po zakończeniu sezonu grzewczego.
10. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali w okresie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
11. Odczyt podzielników kosztów i liczników ciepła wykonywany jest drogą radiową. W przypadku żądania użytkownika lokalu przeprowadzenia tradycyjnego, indywidualnego odczytu podzielników kosztów lub liczników ciepła, zobowiązany jest on do poniesienia kosztów tego odczytu.
- 11a Odczyt wskazań pomocniczych z podzielnika, takich jak wskazania i temperatury miesięczne, maksymalna temperatura grzejnika lub kod kontrolny jest możliwy tylko

- przy wykorzystaniu urządzenia diagnostycznego (IRU) w sposób zbliżeniowy. Wskazania powyższe dostępne są do odczytu do 12 miesięcy wstecz.
12. Użytkownicy lokalu zobowiązani są do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli podzielników lub dokonania wymiany podzielnika.
 13. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów, liczników ciepła i zaworu termostatycznego, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 7 dni powiadomić o tym fakcie Dział Eksploatacyjno-Techniczny Spółdzielni lub Administrację Osiedlową.
 14. W przypadku niedopełnienia obowiązków zawartych w ust. 12 i 13 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio ust. 15.
 15. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni lub podmiotowi działającemu na jej zlecenie ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może żądać odszkodowania.
 16. Odmowa zainstalowania podzielników kosztów lub liczników ciepła, lub też brak możliwości odczytu podzielników kosztów lub liczników ciepła z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg zasad określonych w ust. 18 niniejszego paragrafu.
 17. W przypadku nieopomiarowania grzejnika, uszkodzenia podzielnika kosztów, liczników ciepła lub zerwania plomby z tych urządzeń, zużycie energii cieplnej rozliczone zostanie wg zasad określonych w ust. 18 z zastrzeżeniem ust. 19. Koszt naprawy i wymiany podzielnika obciąża użytkownika lokalu.
 18. Opłata odszkodowawcza wyliczona jako odszkodowanie, o którym mowa w ust. 15 zostanie ustalona na podstawie podwójnego iloczynu średniego kosztu zużycia ciepła w danej nieruchomości przypadającego na m^2 w sposób proporcjonalny do powierzchni lokalu.
 19. W przypadku braku możliwości wykonania rozliczenia w oparciu o odczyt podzielników powstałego bez winy użytkownika lokalu lub uszkodzenia podzielnika powstałego bez winy użytkownika lokalu, do rozliczenia przyjęty zostanie średni koszt zużycia ciepła w danej nieruchomości przypadający na m^2 w sposób proporcjonalny do powierzchni lokalu.
 20. Przemontowanie podzielników kosztów c.o. na nowo zamontowane grzejniki odbywa się na koszt użytkownika lokalu. Przemontowania podzielników dokonuje się w okresie pomiędzy sezonami grzewczymi, tj. czerwiec-wrzesień.
 21. W przypadku niezgłoszenia zmiany grzejników do 15 września danego roku, dane pomieszczenie potraktowane zostanie jako nieopomiarowane i zostanie rozliczone według ust. 18.
 22. Okresy rozliczeniowe dla rozliczenia kosztów podgrzewu wody określone są w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody.
 23. Kwestie związane z odczytami i eksploatacją wodomierzy określone są w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 4

Zasady podziału kosztów centralnego ogrzewania:

1. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla danej nieruchomości za okres rozliczeniowy wynika z zestawienia faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
2. Koszty całkowite podlegają rozliczeniu na wszystkie lokale w danej nieruchomości, przy czym dla lokali obciążonych opłatą odszkodowawczą zostanie ona wyrażona ekwiwalentem jednostek zużycia w zakresie kosztów zmiennych zależnych od wskazań podzielników celem zapewnienia sprawiedliwego podziału kosztów, niezależnie od opomiarowania.
3. Koszty całkowite opłat za centralne ogrzewanie obejmują:
 - a. Koszty stałe, na które składają się:
 - Koszty z tytułu mocy zamówionej
 - Opłata stała za usługi przesyłowe
 - Opłata abonamentowa
 - b. Koszty zmienne, na które składają się:
 - Koszty pobranego ciepła określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym;
 - Opłata za usługi przesyłowe określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym;
 - Koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełniania instalacji wewnętrznej w nośnik ciepła.
4. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów ogrzewania dla danej nieruchomości przyjmuje się następujący sposób rozliczenia kosztów całkowitych ogrzewania nieruchomości:
 - a. Koszty stałe – Koszt opłaty stałej za moc zamówioną rozliczany jest proporcjonalnie do łącznej powierzchni lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w ramach jednej nieruchomości. W koszcie opłaty za moc zamówioną nie uczestniczą lokale posiadające indywidualne ogrzewanie.
 - b. Koszty zmienne – Koszt opłaty zmiennej dzielony jest proporcjonalnie na następujące składniki:
 - Części kosztów ustalone jako udział procentowy mocy instalacji nieopomiarowanej do łącznej mocy urządzeń grzewczych zainstalowanych w budynku, dzielony jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - Pozostałe koszty zmienne dzielone są na koszty zależne od wskazań podzielników i wyliczonego ekwiwalentu opłaty odszkodowawczej oraz na koszty zależne od komfortu cieplnego, przy czym udział kosztów rozliczanych według komfortu cieplnego wynosi 15 %.
5. Rozliczenie energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia współczynniki korygujące: lokalowe i grzejnikowe.

6. Koszt opłaty zmiennej dla lokali rozliczanych przy zastosowaniu liczników ciepła określa się w następujący sposób:
 - Wielkość zużycia ciepła wynikająca z sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych, rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych.
 - Wielkość zużycia ciepła wynikająca z różnicy pomiędzy sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych a wskazaniem głównego licznika ciepła rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.
7. Lokal znajdujący się w budynku wyposażonym w instalację c.o. bez doprowadzenia tej instalacji do niego (mieszkania z adaptacji strychów, tarasów, itp.), obciążony jest opłatą na pokrycie kosztów dostawy ciepła do pomieszczeń wspólnych tego budynku. Rozliczenie tych kosztów wykonane zostanie proporcjonalnie do powierzchni lokali.
8. Rozliczanie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali użytkowych dokonywane jest:
 - według wskazań podzielników kosztów ciepła lub według wskazań liczników poboru ciepła (zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu),
 - w przypadku niewyposażenia w urządzenia pomiarowe i wskaźnikowe z przyczyn technicznych – brak możliwości poprawnego opomiarowania - wg średniego zużycia w nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
 - w przypadku niewyrażenia zgody na opomiarowanie – rozliczenie zostanie wykonane jak dla lokali mieszkalnych, tj. wg § 3 ust. 18.
9. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek członka, właściciela, lokatora, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od wykonania rozliczenia według opłaty odszkodowawczej, o której mowa w § 3 ust. 18, a w przypadku gdy rozliczenie to zostało już wykonane, zdecydować o dokonaniu korekty takiego rozliczenia.
10. Kwoty korekt zostaną uwzględnione w rozliczeniu kosztów ogrzewania danej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA CELE PODGRZEWU CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY.

§ 5

1. Rozliczenia części stałej kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu centralnej ciepłej wody użytkowej, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
2. Rozliczenia części zmiennej kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu centralnej ciepłej wody użytkowej, dokonuje się:
 - w mieszkaniach i lokalach użytkowych posiadających wodomierze, zalegalizowane i przyjęte przez administrację Spółdzielni - według faktycznego zużycia ciepłej wody (proporcjonalnie do wskazania wodomierza/ wodomierzy ciepłej wody znajdujących się w lokalu i ich udziału w stosunku do zużycia ciepłej wody w danej nieruchomości),

- w mieszkaniach, w których wodomierze nie zostały zainstalowane - według ustaleń zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody (§ 4 pkt 3) - proporcjonalnie do ustalonej pobranej w lokalu ilości ciepłej wody i udziału tej wielkości w stosunku do zużycia ciepłej wody w danej nieruchomości.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 6

1. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w danym lokalu wymaga uzyskania zgody właściwej Administracji Osiedlowej i dokonywana jest we własnym zakresie i na koszt użytkownika lokalu. Modernizacja może zostać przeprowadzona tylko na podstawie opracowanej dokumentacji technicznej zatwierdzonej przez Spółdzielnię. Niezwłocznie po zakończeniu przedmiotowych prac, jednakże nie później niż w terminie 7 dni od ich zakończenia, użytkownik lokalu zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zakończeniu prac i ustalenia terminu przemontowania podzielnika.
2. W przypadku zakwalifikowania przez Administrację Osiedlową grzejnika do wymiany – przemontowanie podzielnika jest nieodpłatne.

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить zaliczki na pokrycie kosztów c.o., w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu w okresie ostatnich trzech sezonów grzewczych i każdorazowego wzrostu cen energii cieplnej.
2. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki może zostać ustalona indywidualnie.

§ 7a

1. Spółdzielnia raz do roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, dostarcza użytkownikom lokali informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła, zawierającą dane wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. W przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem podzielników lub ciepłomierzy, Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia użytkownikom lokali uzyskanie informacji o zużyciu ciepła obejmujących:
 - ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,

- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
3. Informacje, o których mowa w ust. 2 udostępniane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku i dotyczą stanu na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym wniosek o udostępnienie informacji został złożony.

§ 8

1. Spółdzielnia zobowiązana jest - z zastrzeżeniem ust. 3 - do wypłacenia użytkownikom lokali całości uzyskanych nadpłat z tytułu rozliczenia ciepła na cele c.o. oraz na cele podgrzewu wody.
2. Spółdzielnia nie wypłaca odsetek od wniesionych w ciągu roku zaliczek i uzyskanych nadpłat wynikających z rozliczenia przez Spółdzielnię w terminach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Z powstałych z rozliczenia nadpłat będą potrącane wszelkie zaległości danego użytkownika lokalu na rzecz Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy wpłacane zaliczki będą niższe od rozliczonego kosztu zużycia ciepła, użytkownik lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni dokona wpłaty różnicy na rzecz Spółdzielni.
5. Niniejszy regulamin obowiązuje od 30 lipca 2019 roku.
6. Wszystkie inne sprawy nieobjęte niniejszym Regulaminem wymagają decyzji Zarządu Spółdzielni.

§ 9

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 30 lipca 2019 r. uchwałą nr 17/2019 i obowiązuje od dnia 30 lipca 2019 r.

Niniejszy Regulamin zastępuje dotychczasowe „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu wody” uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r. (z późn. zm.).

Tekst jednolity sporządzony ..16. grudnia 2022... r., uwzględnia zmiany dokonane do dnia ..16. grudnia 2022r.....

Sekretarz Rady:

Natalia Owsianowska

Przewodniczący Rady:

Marek Zenker