

Regulamin rozliczania energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w
budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń w Grudziądzu

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 01.07.2022 r. poz. 1385).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 poz. 2028, z 2022 r. poz. 1549),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 07.12.2021 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. z 2021 r. poz. 2273),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń.

§ 2

Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz użytkowników lokali, którymi są:

- członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
- właściciele i współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub udział w tychże prawach,
- najemcy lokali posiadający tytuł do lokalu mieszkalnego wynikający z zawartych ze spółdzielnią umów najmu,
- osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego, tymczasowo zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.

§ 3

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na ogrzanie lokali wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne, ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz ciepłomierze dotyczące kosztów podgrzania wody w budynku przy jednoczesnym zastosowaniu w lokalach indywidualnych wodomierzy.

§ 4

Koszty zużycia energii cieplnej obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi na rzecz dostawcy energii cieplnej lub dostawcy paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody. Koszty zużycia energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą za energię cieplną lub paliwo aktualnie obowiązujące.

§ 5

Koszty zużycia energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.

§ 6

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest ustalenie zasad indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej poprzez podział między indywidualnych użytkowników kosztów

1



energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania (c.o.) poniesionych dla ogrzania całego budynku i kosztów podgrzania wody (c.w.u.).

§ 7

1. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B-02365) lub PN-ISO 9836:1997. Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie równa jest całkowitej jego powierzchni. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych, za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
3. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, szyby dźwigów, itp.).

§ 8

W przypadku występowania w budynku lokali o różnym charakterze (mieszkalne i użytkowe), koszty całkowite dzieli się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

§ 9

Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Rozliczenie kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku za poprzedni rok kalendarzowy, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Nieruchomości objęte innym okresem rozliczeniowym niż rok kalendarzowy:

- Grudziądz, ul. Wiktora Kulerskiego 24 – od 01. Października do 30. września
- Grudziądz, ul. Sosnkowskiego 17 od 01. Listopada do 31. Października
- Świecie, Paderewskiego 8c i 8f – od 01. Czerwca do 31. maja

§ 10

Rozliczenia kosztów zużycia energii ciepłej na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa, zgodnie z zawartymi umowami ze Spółdzielnią.

§ 11

1. Spółdzielnia stosuje dla lokali niekorzystnie położonych współczynniki redukcyjne zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.
2. Spółdzielnia oraz specjalistyczne firmy rozliczeniowe stosują je w rozliczeniach.

§ 12

Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej na potrzeby c.o. dokonywane jest w oparciu o:

- powierzchnie lokali,
- wskazania zamontowanego w węźle cieplnym ciepłomierza lub licznika zużycia paliwa na potrzeby wytworzenia energii ciepłej na potrzeby c.o.,
- wskazania podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy indywidualnych w lokalach.

§ 13

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. dokonuje się w oparciu o:

- wskazania zamontowanego w węźle cieplnym ciepłomierza pomniejszonego o wskazania podlicznika mierzącego ilość energii cieplnej na potrzeby c.o. W przypadku braku opomiarowania zużycia energii na potrzeby podgrzania wody w budynku lub uszkodzenia ciepłomierza, udział energii cieplnej do podgrzania wody ustala się w sposób szacunkowy, wg średniego miesięcznego zużycia w okresie poza sezonem grzewczym powiększony o 10%.
- wskazania wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach,
- liczbę lokali w budynku.

§ 14

Energia cieplna do podgrzania wody – zasady rozliczania

1. Energia cieplna służąca do podgrzania wody rozliczana jest w stosunku rocznym.
2. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy.
3. Roczne rozliczenie następuje na podstawie:
 - odczytu licznika głównego energii cieplnej dla budynku
 - odczytu licznika energii cieplnej służącej ogrzewaniu dla budynku
 - odczytu z wodomierzy zużycia wody ciepłej w poszczególnych lokalach
 - faktur dostawcy ciepła lub paliwa zużywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej.
4. Całkowite roczne zużycie energii służącej podgrzaniu wody obliczane jest jako różnica pomiędzy wielkością zużytej energii ogółem dla budynku oraz wielkością energii cieplnej służącej ogrzewaniu dla budynku.
5. Roczne koszty energii służącej podgrzaniu wody składają się z:
 - a) opłaty stałej, w skład której wchodzi:
 - a) suma miesięcznych wartości brutto z faktur dostawcy – zamówiona moc cieplna cwu
 - b) suma miesięcznych wartości brutto z faktur dostawcy – opłata stała za usługi przesyłowe cwu
 - c) 25% sumy miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy – opłata zmienna za usługi przesyłowe dotycząca ciepłej wody użytkowej.
 - d) 25% wartości całkowitego rocznego zużycia energii cieplnej służącej podgrzaniu wody.
 - e) sumę kwot z pozycji a), b), c), d) dzieli się przez ilość lokali i wyraża w zł/lokal
 - b) opłaty zmiennej, którą wylicza się w następujący sposób:
 - 75% sumy miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy ciepła – opłata zmienna za usługi przesyłowe dotycząca ciepłej wody użytkowej.
 - 75% wartości całkowitego rocznego zużycia energii cieplnej służącej podgrzaniu wody.
 - dwa razy do roku dokonuje się odczytu wodomierzy dotyczących zużycia wody ciepłej w poszczególnych lokalach i wyraża w metrach sześciennych (m^3)
 - wartość całkowitego rocznego zużycia energii cieplnej służącej do podgrzania wody dzieli się przez sumę zużycia wody ciepłej w poszczególnych lokalach i wyraża w złotych/ m^3 , a wartość uzyskaną mnoży się przez ilość zużytej wody ciepłej dla poszczególnych lokali i wyraża w złotych.
6. Opłatę stałą pobiera się niezależnie od używania wody ciepłej z tytułu gotowości dostawcy energii cieplnej służącej do podgrzania wody, kosztów cyrkulacji.
7. Roczne rozliczenie zużycia energii cieplnej służącej podgrzaniu wody dokonuje Spółdzielnia, a indywidualne rozliczenie w stosunku do sumy pobranych zaliczek otrzymuje użytkownik lokalu. Kwota nadpłaty zostaje potrącona z rachunku za najbliższy miesiąc. Kwota niedopłaty zostaje doliczona do rachunku za najbliższy miesiąc. W przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni nadpłatę potrąca się na poczet tego zadłużenia.

8. W ciągu okresu rozliczeniowego energia cieplna służąca podgrzaniu wody rozliczana jest zaliczkowo w stosunku miesięcznym.
9. Zaliczki miesięczne stanowią iloczyn wartości metra sześciennego zużytej wody ciepłej i przewidywanej ilości zużycia wody ciepłej ustalonej na dany miesiąc dla danego lokalu.
10. Wartość metra sześciennego zużytej wody ciepłej ustala na dany okres rozliczeniowy zarządca po uzgodnieniu z zarządem wspólnoty.
11. Przewidywana ilość zużycia wody ciepłej ustalana jest na dany okres rozliczeniowy dla lokalu na podstawie średniomiesięcznego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
12. Spółdzielnia ma możliwość kontroli rzeczywistego zużycia wody ciepłej poprzez odczyt stanu wodomierza przez swojego pracownika.

§ 15

Energia cieplna służąca do ogrzewania mieszkań – zasady rozliczania lokali opomiarowanych podzielnikami kosztów ogrzewania:

1. Energia cieplna służąca do podgrzania mieszkań rozliczana jest w okresie 12-miesięcznym.
2. Roczne rozliczenie następuje na podstawie:
 - 1) odczytu licznika energii cieplnej służącej ogrzewaniu dla budynku
 - 2) faktur dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej
3. Roczne koszty energii służącej ogrzewaniu mieszkań składają się z:
 - 1) Kosztów stałych:
 - a) suma miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej – zamówiona moc cieplna co,
 - b) suma miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej – opłata stała za usługi przesyłowe co,
 - c) 40% wartości określonej w fakturach dostawcy ciepła pod nazwą „opłata zmienna za usługi przesyłowe co” (koszt obiegu nośnika ciepła, strat ciepła, ogrzewanie nieopomiarowanych części wspólnych),
 - d) 40% wartości określonej w fakturach dostawcy ciepła pod nazwą „ciepło” lub paliwo (koszt obiegu nośnika ciepła, strat ciepła, ogrzewanie nieopomiarowanych części wspólnych).
 - 2) Kosztów zmiennych:
 - a) suma miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy ciepła lub paliwa – opłata zmienna za usługi przesyłowe co, pomniejszona o wartość z pkt. 3 1) c.
 - b) wartość całkowitego rocznego zużycia energii cieplnej służącej ogrzewaniu budynku określona w fakturach dostawcy ciepła pod nazwą „ciepło” lub paliwa pomniejszona o wartość z pkt. 3. 1) d.
4. Określenie minimalnych i maksymalnych kosztów zmiennych dla poszczególnych lokali:
 - na podstawie sumy zużycia jednostek odczytanych na podzielnikach w poszczególnych lokalach określa się średnie zużycie przypadające na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynkach,
 - 1) Minimalne koszty zmienne oblicza się na podstawie przyjęcia 50% zużycia średniego ciepła (iloczyn średniej ilości zużycia jednostek z podzielnika/1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynku i powierzchni ogrzewanej poszczególnego lokalu,
 - 2) maksymalne koszty zmienne oblicza się na podstawie przyjęcia 250% zużycia średniego ciepła mierzonego w jednostkach przez podzielniki (iloczyn średniej ilości zużycia jednostek odczytanych z podzielników/1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynku i powierzchni ogrzewanej poszczególnego lokalu).

5. Sumę wartości z pkt 3 ppkt 1 a), b), c), d) dzieli się przez sumę metrów kwadratowych poszczególnych lokali i mnoży się przez ilość metrów kwadratowych poszczególnych lokali i wyraża w złotych.
6. Sumę wartości z pkt 3 ppkt 2) a), b) dzieli się przez sumę jednostek odczytanych z podzielników, uwzględniając współczynniki korygujące w związku z niekorzystnym położeniem lokalu względem bryły budynku. Otrzymana wartość wyrażona w złotych stanowi średnią roczną cenę jednostki i mnoży się ją przez ilość jednostek wskazanych przez podzielniki w poszczególnych lokalach.
7. Lokal, w którym podzielnik/podzielniki zostały uszkodzone mechanicznie na skutek ingerencji w urządzenie, nie jest możliwe dokonanie odczytu zużycia ciepła na koniec okresu rozliczeniowego, zostanie rozliczony wg maksymalnego kosztu zmiennego na określonego w ust. 4.
8. Zasady rozliczenia energii cieplnej określone w § 15 obowiązują budynki, których okres rozliczeniowy obejmuje pełne 12 miesięcy od dnia uchwalenia niniejszego regulaminu.

§ 16

Energia ciepła służąca do ogrzewania mieszkań – zasady rozliczania lokali opomiarowanych ciepłomierzami:

1. Energia ciepła służąca do podgrzania mieszkań rozliczana jest w okresie 12-miesięcznym.
2. Roczne rozliczenie następuje na podstawie:
 - 1) odczytu licznika energii cieplnej służącej ogrzewaniu dla budynku
 - 2) odczytu indywidualnych ciepłomierzy w lokalach
 - 3) faktur dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej
3. Roczne koszty energii służącej ogrzewaniu mieszkań składają się z:
 - 1) Kosztów zmiennych stanowiących iloczyn sumy zużycia energii cieplnej określony w giga dżulach (GJ) w poszczególnych lokalach według wskazań indywidualnych ciepłomierzy i ceny gigadżula zgodnej z obowiązującą taryfą lub ceną regulowaną odrębnymi przepisami prawa (w tym cena maksymalna). Wskazania indywidualne ciepłomierzy koryguje się uwzględniając współczynniki korygujące w związku z niekorzystnym położeniem lokalu względem bryły budynku.
 - 2) Kosztów stałych stanowiących:
 - a) sumę miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej – zamówiona moc cieplna co,
 - b) sumę miesięcznych wartości brutto z faktury dostawcy energii cieplnej lub paliwa wykorzystywanego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej – opłata stała za usługi przesyłowe co,
 - c) różnicę pomiędzy:
 - sumą wartości określonej w fakturach dostawcy ciepła pod nazwą „opłata zmienna za usługi przesyłowe co” (koszt obiegu nośnika ciepła, strat ciepła, ogrzewanie nieopomiarowanych części wspólnych) lub opłaty zmienne za przesył paliwa wykorzystywanego na wytworzenie ciepła i sumą wartości określonej w fakturach dostawcy ciepła pod nazwą „ciepło” lub paliwo (koszt obiegu nośnika ciepła, strat ciepła, ogrzewanie nieopomiarowanych części wspólnych),
 - a sumą wartości kosztów zmiennych określonych w pkt. 1).
4. Sumę wartości z pkt 3 pkt 2) ppkt a), b), c) dzieli się przez sumę metrów kwadratowych poszczególnych lokali i mnoży się przez ilość metrów kwadratowych poszczególnych lokali i wyraża w złotych.
5. Lokal, w którym ciepłomierz został uszkodzony mechanicznie na skutek ingerencji w urządzenie, a dokonanie odczytu nie jest możliwe, zużycie ciepła na koniec okresu

rozliczeniowego, zostanie rozliczone wg maksymalnego kosztu zmiennego na określonego w ust. 4.

6. Określenie minimalnych i maksymalnych kosztów zmiennych dla poszczególnych lokali:
- na podstawie sumy zużycia GJ odczytanych na w poszczególnych lokalach określa się średnie zużycie przypadające na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynkach,
 - minimalne koszty zmienne oblicza się na podstawie przyjęcia 50% zużycia średniego ciepła (iloczyn średniej ilości zużycia GJ/1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynku i powierzchni ogrzewanej poszczególnego lokalu,
 - maksymalne koszty zmienne oblicza się na podstawie przyjęcia 250% zużycia średniego ciepła mierzonego w GJ (iloczyn średniej ilości zużycia GJ/1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w budynku i powierzchni ogrzewanej poszczególnego lokalu).
7. Zasady rozliczenia energii cieplnej określone w § 16 obowiązują rozliczenia dokonywane dla budynków spółdzielni od 01.01.2023 r., a ust. 6 określający minimalne i maksymalne koszty zmienne obowiązuje rozliczenia energii cieplnej dla budynków, których okres rozliczeniowy obejmuje pełne 12 miesięcy od dnia uchwalenia niniejszego regulaminu.

§ 17

1. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej lub osoba upoważniona przez spółdzielnię.
2. Odczyty wskazań urządzeń (podzielniki, ciepłomierza, wodomierze) dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
3. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca rozliczeniowego lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
4. Na czas odczytów lub wymiany, urządzenia (podzielniki, ciepłomierze, wodomierze) oraz szafki licznikowe muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń i szafki licznikowej poprzez usunięcie obudowy grzejników, obudowy szafek licznikowych, mebli zastawiających urządzenia, szafki licznikowe itp.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie, lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w budynku.
6. W przypadku braku odczytu urządzenia (podzielniki, ciepłomierze, wodomierze) jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania niniejszego regulaminu.
7. Jeżeli w czasie odczytu stwierdzono, iż nastąpiło uszkodzenie urządzenia (podzielnika, licznika, wodomierza), bądź uszkodzenie lub usunięcie plomby, urządzenia zostają wymienione i ponownie zaplombowane. Wymiana uszkodzonego przez użytkownika urządzenia odbywa się na jego koszt zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej.

§ 18

1. W lokalach, w których nie zostały odczytane ciepłomierze, podzielniki lub wodomierze, w odniesieniu do jednego okresu rozliczeniowego z powodów usprawiedliwionych (np. z powodu pobytu za granicą, pobyt w szpitalu itp.), ustala się koszty zużycia energii cieplnej w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Po odczytaniu liczników lub podzielników kosztów ciepła w bezpośrednio następnym okresie rozliczeniowym, wynik rozliczenia będzie podstawą do skorygowania poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań urządzenia (podzielnika, licznika, wodomierza), użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania urządzenia z uwagi na to, że awaria skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

3. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika), ustala się koszty zużycia ciepła dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

4. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu (np. trwała zabudowa itp.) ustala się koszty ogrzania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m². Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu do powierzchni lokalu. Obliczeniowe jednostki zużycia są iloczynem odczytu, współczynnika grzejnika i współczynnika korekcyjnego.

5. W przypadku, gdy użytkownik doprowadził, do co najmniej jednej z sytuacji:

a) odmówił dokonania odczytu podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy w terminie podstawowym i dodatkowym ustala się koszty zużycia energii cieplnej do ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w formie ryczałtu (nie podlegającego dalszym rozliczeniom) w wysokości wynikającej z wyliczenia wg maksymalnego kosztu ogrzania lokalu opomiarowanego.

b) uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika kosztów ciepła (licznika ciepła) lub uszkodził co najmniej jeden podzielnik lub licznik ciepła, użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego. Jeżeli użytkownik zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt b), ustala się koszty zużycia energii cieplnej dla grzejników, na których miało miejsce uszkodzenie w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Jeżeli użytkownik nie zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt b), ustala się koszty ogrzania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m².

c) odmówił podpisu protokołu odczytowego, wówczas lokal rozliczany jest wg odczytanych wskazań (w protokole odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).

6. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku.

7. Pojedyncze grzejniki, w których wystąpiła awaria podzielnika kosztów ciepła rozliczane są wg średniego zużycia w lokalu obliczonego z pozostałych urządzeń.

8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub jego zamiany, rozliczenie na wszystkich użytkowników zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku. Całkowite koszty zużytego ciepła:

- a) do ogrzania lokalu zostaną podzielone według wskazań urządzeń pomiarowych oraz proporcjonalnie do okresu użytkowania użytkownika lokalu przez każdego z nich,
- b) podgrzania wody:
- niezależne od indywidualnego zużycia zostaną podzielone proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez każdego z nich z uwzględnieniem wskazań wodomierzy.
9. W przypadku sprzedaży lub darowizny lokalu rozliczenie zużycia energii cieplnej nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia (nadpłata bądź niedopłata) przejmuje aktualny użytkownik lokalu chyba, że inne zasady rozliczenia określa umowa notarialna zawarta pomiędzy użytkownikami.
10. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń.
11. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na wniosek użytkownika lokalu wraz z kosztami przemontowania podzielników/ciepłomierzy obciążają tego użytkownika.
12. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zamiana rodzaju grzejnika) Spółdzielnia powiadomi specjalistyczną firmę rozliczeniową, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników kosztów ciepła. W przypadku nie powiadomienia Spółdzielni przy:
- a) zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o nowe grzejniki,
 - b) zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.
13. Montaż uzupełniające podzielniki kosztów ciepła przeprowadzone są na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 10 dni od daty pierwszego terminu odczytu w budynku.
14. Jeżeli w danym okresie rozliczeniowym wodomierz indywidualny był niesprawny - bez winy użytkownika lokalu (awaria), to rozliczenie kosztów podgrzania wody (c.w.u.) nastąpi w oparciu o zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
15. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza c.w. lub jego uszkodzenie, odczyty z tego urządzenia nie będą przyjmowane do rozliczenia. Użytkownik lokalu zostanie dodatkowo obciążony różnicą wskazań wodomierza głównego oraz wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym w danym budynku.
16. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 19

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnej karty użytkownik otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia odczytów we wszystkich budynkach i przekazania przez Spółdzielnię wszystkich danych niezbędnych do rozliczenia specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
2. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik lokalu. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową. Koszty te są ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
3. Z kwoty rozliczenia pokrywa się koszty legalizacji urządzeń pomiarowych lub koszty wymiany (dzierżawy) urządzeń podzielnikowych, koszty serwisu rozliczeniowego (na rzecz

specjalistycznej firmy rozliczeniowej) oraz koszty dodatkowych czynności polegających na rozplombowaniu i ponownym zaplombowaniu urządzeń.

4. Zakres informacji dotyczących kosztów zakupu ciepła, jakie będą przekazywane użytkownikom lokali w wyniku dokonanego rozliczenia został określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

§ 20

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od dostarczenia rozliczenia.

2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy rozliczającej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.

3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

4. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

§ 21

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie opłaty na poczet energii cieplnej w postaci zaliczki podlegającej rozliczeniu na potrzeby:

- c.o. – ustalane w oparciu o zużytą energię cieplną przez lokal za trzy poprzednie okresy rozliczeniowe, przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę 15 % wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych. (przeliczonych w zł./m² p.u. lokalu),

- ciepłej wody – ustalane w oparciu o ilość zużytej c.w.u. w lokalu na podstawie wodomierza c.w.u. w ostatnim okresie rozliczeniowym i przewidywany wzrost cen energii (przeliczone w zł/ 1 m³ wody),

2. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet c.o. i c.w.u. może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do rzeczywistych:

- zmian cen energii cieplnej,
- wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.

3. Wysokość zaliczki może również ulec zmianie na indywidualny, na pisemny wniosek użytkownika lokalu po przeanalizowaniu przez członka Zarządu zasadności danego wniosku, w szczególności zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu oraz średniego kosztu dostawy ciepła do ogrzania budynku.

4. Opłaty (zaliczki) za zużycie ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

6. W przypadku odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu, od następnego miesiąca wysokość opłaty (zaliczki na podgrzanie wody - c.w.u.) zostanie zmniejszona do kwoty odpowiadającej wartości podgrzania 1 m³ wody w danej nieruchomości (na poczet kosztów cyrkulacji c.w.u.) W/w zaliczka podlega rozliczeniu.

7. Po ponownym podłączeniu dopływu ciepłej wody, wysokość opłaty (zaliczki) na podgrzanie wody zostanie przywrócona w następnym miesiącu.

§ 22

1. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:

a) w przypadku, gdy faktyczne zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu obowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Na pisemną prośbę, spłata niedopłaty może być rozłożona przez Zarząd na raty.

b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na poczet przyszłych należności (z tytułu kosztów używania lokali). W przypadku zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zobowiązań wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek – po potrąceniu bieżącej opłaty za używanie lokalu - Spółdzielnia dokona zwrotu nadpłaty w kwocie nominalnej (w sposób wskazany we wniosku) w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

2. W przypadku zwłoki z uregulowaniem niedopłaty, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki. Pozostałe rozliczenia finansowe z tytułu zużycia energii cieplnej odbywają się w nominale (bez odsetek).

§ 23

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:

a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;

b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy, wodomierzy,

c) wykonanie odczytu podczas wizyty w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;

d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt podczas wizyty w lokalu

e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników uniemożliwiających prawidłowe odczyty,

f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,

g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych związanych z odczytem lub wymianą urządzeń pomiarowych w lokalu.

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza lub podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.

6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie po wpłaceniu zaliczki przez wnioskodawcę na

przyszłe koszty badania urządzenia. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

7. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;

8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§ 24

W przypadkach nieopisanych w niniejszym Regulaminie sprawy sporne będą regulowane zgodnie z przedmiotowymi normami i decyzją Zarządu Spółdzielni.

§ 25

Uchyła się dotychczasowy „Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej” Spółdzielni Mieszkaniowej Dom Marzeń w Grudziądzu”, uchwalony przez zarząd

w dniu 14.12.2006 r. uchwałą nr.: 28/2008 z późniejszymi aneksami do regulaminu

§ 26

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez zarząd w dniu 21.12.2022 r. uchwałą Nr 20/2022 i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2023 r.

Zarząd:



