

2022 r.

TEKST JEDNOLITY

R E G U L A M I N

rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej

Zatwierdzony Uchwałą nr 84/2014 Rady Nadzorczej z dnia 22 grudnia 2014r., Uchwałą nr 59/2015 Rady Nadzorczej z dnia 5 października 2015r. Uchwałą Nr 05/2019 Rady Nadzorczej z dnia 07 stycznia 2019 r. oraz Uchwałą Nr 15/2020 Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2020 r. i Uchwałą Nr 11/2021 Rady Nadzorczej z dnia 07.04.2021 r. oraz Uchwałą Nr 21/2022 Rady Nadzorczej z dnia 08.08. 2022 r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

Cel wprowadzenia indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła

§ 1

Celem wprowadzenia indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła jest:

1. Umożliwienie członkom Spółdzielni wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania,
2. Zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła, a także umożliwienie rozliczania mieszkań z faktycznej ilości pobranego ciepła.

Podstawa prawna

§ 2

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych-z późn. zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne z późn. zmianami.
4. Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w zakres zarządzania przez RSM i wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

§ 4

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Dostawca - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
2. Indywidualny odbiorca - osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu /prawa odrębnej własności nieruchomości, własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu lub umowa najmu/.
3. Licznik ciepła - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła.
4. Podzielniki kosztów - przyrządy do rejestrowania oddawanego ciepła przez grzejniki w jednostkach użytkowych. Pomiar temperatury służy do określania ilości ciepła oddanego przez grzejnik, na którym podzielniki są zamontowane. W RSM są to urządzenia elektroniczne z radiowym odczytem.
5. Zamówiona moc cieplna - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

6. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy (od 1 sierpnia do 31 lipca następnego roku).
7. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ciepłowniczej, a także regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
8. Koszty całkowite - całość kosztów związana z zakupem energii i jej rozliczeniem/koszty zakupu i koszty rozliczenia.
9. Koszty zakupu - należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić dostawcy energii cieplnej.
10. Koszty rozliczenia - należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
11. Opłata stała - jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy ciepła bez względu na ilość faktycznie pobranej energii cieplnej. Stanowi ona iloczyn mocy cieplnej zamówionej i ceny jednostkowej za zamówioną moc cieplną. Jest to opłata roczna płacona w 12-miesięcznych ratach.
12. Opłata zmienna - jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy ciepła za faktycznie zużyte ciepło. Stanowi ona iloczyn ciepła dostarczonego, ustalony na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach oraz ceny ciepła.

§ 5

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią własność Spółdzielni /instalacja wewnętrzna w budynku i grzejniki/.
2. Na pisemny wniosek mieszkańca, Spółdzielnia może wydać zgodę warunkową na wymianę grzejników na koszt zainteresowanego mieszkańca, bez prawa do refundacji.
Po otrzymaniu warunków wymiany, mieszkaniec jest obowiązany na swój koszt zainstalować zawór na powrocie nowych grzejników. Po wymianie grzejników należy ten fakt zgłosić odpowiedniej administracji w celu odbioru technicznego nowych grzejników i zaplombowania zaworów powrotnych.
Za każdą plombę, niezależnie czy założoną po raz pierwszy czy założoną po raz wtóry, będzie wymagana wpłata w wysokości 10,00 zł od sztuki, płatna w kasach Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy RSM z dopiskiem za plombowanie grzejników.

§ 6

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową lokali nie posiadających grzejników c.o., a wchodzące w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych/np. przedpokój, łazienka itp./ i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni logii, balkonów i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanych centralnie piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania.

§ 7

Podstawą rozliczenia centralnego ogrzewania są całkowite koszty ponoszone na zakup ciepła do budynku lub grupy budynków od dostawcy, powiększone o koszty rozliczeń.

§ 8

Na koszt ciepła dostarczonego przez dostawcę składa się:

1. Opłata za moc zamówioną u dostawcy ciepła - opłata stała.
2. Wartość zużytego ciepła wynikająca ze wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym - opłata zmienna.

§ 9

Obsługi Systemu Indywidualnego Rozliczenia Kosztów Centralnego Ogrzewania /SIRKCO/ tj. dokonywanie odczytów i wyliczeń zużycia ciepła dokonują specjalistyczne firmy na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, wyłonione w drodze przetargu.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 10

Całość kosztów ponoszonych z tytułu dostawy energii cieplnej jest na poszczególnych użytkownikach w następujący sposób:

I. Opłata stała

Koszty z tytułu zamówionej mocy cieplnej, które ponoszone są niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe, rozliczane będą w stosunku do powierzchni lokali.

II. Opłata zmienna rozliczona jest:

1. 30% opłaty w całym budynku lub zespole budynków objętych jednym urządzeniem pomiarowym będzie rozliczane w stosunku do powierzchni lokali/ zł/ m².
2. 70% opłaty zostanie rozliczone w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych, znajdujących się na poszczególnych grzejnikach oraz o oszacowany odczyt zużycia urządzeń grzewczych nieopomiarowanych znajdujących się w łazienkach oraz grzejników znajdujących się w tych mieszkaniach, które nie zostały opomiarowane lub odczytane.

§ 11

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się 1 raz w roku. Rozliczeniem objęte są koszty dostawy ciepła ponoszone przez Spółdzielnię w okresie dwunastomiesięcznym.
2. Odczyty podzielników dokonuje się 1 raz w roku.
3. Dopuszcza się możliwość dodatkowego odczytu w lokalach w trakcie sezonu grzewczego. Odczyt taki, za dodatkową odpłatnością, może być przeprowadzony na uzasadniony wniosek za zgodą Zarządu.

§ 12

1. Użytkownik jest zobowiązany wносить w okresach miesięcznych opłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania lokalu, które wynikają z indywidualnie wyliczonego kosztu zużycia ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy i prognozowanego wzrostu kosztów energii cieplnej.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia energii cieplnej na 1m² i powierzchni użytkowej lokalu.

3. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej ustala Zarząd w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.
4. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu zaliczka może być zmieniona.

§ 13

1. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego i zostaje dostarczone mieszkańcom do 31 października danego roku.
2. Nadpłatę zaliczki użytkownik może zaliczyć na poczet bieżących opłat czynszowych.
3. W przypadku niedopłaty, różnicę użytkownik uiszcza w najbliższym terminie opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
4. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona, w pierwszej kolejności na poczet tych zobowiązań.

§ 14

1. „Przy rozliczeniach stosuje się następujące współczynniki korekcyjne:
 - a) Lokalowe (LAF) uwzględniające usytuowanie lokalu w budynku.
 - b) Grzejnikowe (UF) uwzględniające typ, wielkości i wydajność grzejników.
2. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczająca. Podstawą sposobu ustalenia współczynników korekcyjnych stanowią przepisy Prawa Energetycznego, odpowiednie Normy Polskie oraz autorskie opracowania firm rozliczających zużycie ciepła w zasobach RSM.

§ 15

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na danym budynku w proporcjonalnym odniesieniu do wskazań podzielników kosztów zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
2. W budynkach, w których istnieją lokale nieopomiarowane podstawą do indywidualnego rozliczenia ciepła jest wielkość stanowiąca różnicę pomiędzy kosztami całkowitymi, a wartością wyliczoną dla lokali nieopomiarowanych.
3. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m² niż 2,5 krotność średniego kosztu zmiennego ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu ustala się w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5 krotności średniego kosztu zmiennego ogrzewania budynku.

§ 16

1. Podstawą rozliczenia pomieszczeń nieopomiarowanych będzie opłata stanowiąca koszt najwyższego zużycia w pomieszczeniu opomiarowanym i odczytanym tego samego budynku, w którym znajduje się pomieszczenie nieopomiarowane, z uwzględnieniem zapisu § 15 ust. 3 niniejszego regulaminu.

2. Na uzasadniony wniosek użytkownika nieodczytanego pomieszczenia, w wyjątkowych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na inny sposób rozliczenia zużycia ciepła niż opisany w ust. 1. W takim przypadku różnicę w kosztach należy doliczyć do kosztów ogrzewania danej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym. Pomieszczenia, w których uległa uszkodzeniu instalacja centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, a uszkodzenie to miało wpływ na zawyżone wskazanie podzielnika lub uniemożliwiło ustalenie odczytu, o którym mieszkaniec niezwłocznie powiadomił Spółdzielnię, zostaną rozliczone szacunkowo ze średniego zużycia ciepła w budynku do czasu wymiany urządzenia pomiarowego, a za okres od czasu zamontowania sprawnego podzielnika wg zużycia wykazanego przez podzielnik.
3. Pomieszczenia, w których uległy uszkodzeniu podzielniki ciepła, a użytkownik lokalu o powyższym powiadomił niezwłocznie Spółdzielnię zostaną rozliczone szacunkowo ze średniego zużycia w budynku. Uszkodzenie powtarzające się drugi raz traktowane będzie jako ingerencja w urządzenia pomiarowe i mieszkaniec zostanie obciążony kwotą odszkodowania w wysokości wyliczonej według zasad jak w lokalach nieopomiarowanych ujętych w § 16 ust. 1 niniejszego regulaminu.
4. Pomieszczenia, w których w trakcie odczytu stwierdzono uszkodzenie podzielnika lub jego samowolny demontaż zostaną rozliczone w ten sposób, że mieszkaniec zostanie obciążony kwotą odszkodowania w wysokości wyliczonej według zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych zgodnie z § 16 ust. 1 niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może obciążyć również użytkownika lokalu rzeczywistymi kosztami poniesionych strat.
5. Pomieszczenia, w których w trakcie odczytu stwierdzono uszkodzenie podzielnika nie z winy mieszkańca zostanie rozliczone ze średniego zużycia ciepła w budynku.
6. Pomieszczenia, w których nie dokonano odczytu podzielników z powodu braku dostępu do podzielników z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu zostanie on obciążony kwotą odszkodowania w wysokości wyliczonej według zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych zgodnie z § 16 ust. 1 niniejszego regulaminu.
7. Na pisemne żądanie użytkownika Spółdzielnia zleci kontrolę podzielnika kosztów c.o. W przypadku, gdy w wyniku sprawdzenia okaże się, że podzielnik jest sprawny, koszt jego wymiany, sprawdzenia /wraz z dojazdem serwisanta/ oraz nowego podzielnika ponosi mieszkaniec. W przypadku stwierdzenia wadliwości podzielnika koszt obciąża w całości firmę rozliczającą zużycie ciepła.

§ 17

1. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię zostaje niezwłocznie przeprowadzony dodatkowy odczyt podzielników. Rozliczenie kosztów w poszczególnych okresach zostanie wykonane w sposób następujący:
 - a) Zdający lokal zostanie rozliczony za okres użytkowania lokalu do wysokości wniesionych zaliczek.

Na pisemny wniosek zdającego lokal mieszkalny lub usługowy jest możliwe rozliczenie zużycia ciepła w oparciu o odczyty pod warunkiem wpłaty kaucji na poczet ewentualnej dopłaty w wysokości 20% kosztu zużycia ciepła wyliczonego w poprzednim okresie rozliczeniowym. W takim przypadku rozliczenie zużycia ciepła zostanie wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego rozliczenie dotyczy.
 - b) Przyjmujący lokal zostanie rozliczony za okres użytkowania lokalu:
 - wg wskazań podzielników pomniejszych o wskazania wykazane w dodatkowym odczycie.

- w przypadku braku podzielników kosztów wg szacunkowego średniego zużycia w budynku lub zespole budynków objętych jednym urządzeniem pomiarowym.
- 2. W przypadku, gdy zmiana użytkownika nastąpiła na skutek dobrowolnej zamiany lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zbycia odrębnej własności koszty wynikające z rozliczenia za ostatni sezon grzewczy ponosi osoba przejmująca lokal, niezależnie od terminu, w którym nastąpi zmiana użytkownika. W powyższym przypadku strony składają w Dziale Członkowsko-Lokalowym stosowne oświadczenie.

Odczyty podzielników kosztów

§ 18

1. Odczyty wykonywane są drogą radiową.
2. Możliwy jest dodatkowy płatny odczyt wg cennika firmy rozliczającej.
3. Odczyt kontrolny z imiennym zawiadomieniem - z 7-dniowym wyprzedzeniem.
4. Niepodjęcie zawiadamiającego listu poleconego przez mieszkańca lub użytkownika lokalu użytkowego będzie potraktowane jak skuteczne jego poinformowanie.

§ 19

1. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania odczytu urządzeń pomiarowych których nie odczytano drogą radiową.
2. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu rozliczenie ciepła wykonane będzie wg zasad dotyczących rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych.
3. Użytkownik powinien umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych i sprawdzić wielkość odczytów.
4. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji otrzymanej od firmy rozliczeniowej w trakcie montażu podzielników kosztów.

§ 20

Przedstawiciel firmy rozliczeniowej dokonującej odczytu podzielników nieodczytanych drogą radiową musi przedstawić upoważnienie wystawione przez firmę dokonującą rozliczeń, uprawniające go do dokonania odczytów. Pracownik dokonujący odczytów nie ma prawa pobierania od użytkowników lokali jakichkolwiek opłat. Złożenie podpisu przez mieszkańca jest równoznaczne z akceptacją danych na kwicie odczytowym.

§ 21

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu /podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego/.
2. Każda ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów lub ich zmiana,
 - b) zmiany nastaw wstępnych, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy,

- c) uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby oraz każde inne działanie zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwiania indywidualnego rozliczenia,
- stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.

§ 22

W przypadku stwierdzenia naruszenia przez użytkownika lokalu zapisów ujętych w § 21 lokal rozliczony zostanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

Użytkownik dopuszczający się samowolnych czynności wyszczególnionych w § 21 zostanie dodatkowo obciążony w następujący sposób:

1. Za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego rozliczenie nastąpi na podstawie maksymalnej wydajności cieplnej tego grzejnika.
2. Za usunięcie lub powiększenie kryzy - poniesie koszt montażu właściwej kryzy plus koszt czynnika grzewczego.
3. Za zmianę nastawy wstępnej zaworu, która określona jest w dokumentacji - rozliczenie kosztów nastąpi według wskazań podzielnika, powiększonych o koszt naprawy.
4. Za uszkodzenie podzielnika, jego plomby lub samowolny demontaż podzielnika – poniesie koszt montażu podzielnika i pracy wraz z dojazdem serwisanta zgodnie z aktualnie obowiązującym cennikiem firmy prowadzącej rozliczenie.

§ 23

1. W przypadku rezygnacji z indywidualnego rozliczania zużytej energii cieplnej użytkownik rozliczony będzie wg zasad obowiązujących użytkowników lokali nieopomiarowanych.
2. Na pisemny wniosek wszystkich użytkowników budynków obsługiwanych przez jeden wymiennik ciepła, dotychczasowe rozliczenie zużycia kosztów centralnego ogrzewania zostanie zastąpione ryczałtem (bez odczytu podzielników) od najbliższego sezonu grzewczego.

§ 24

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać do Zarządu Spółdzielni w terminie 14-tu dni od daty otrzymania rozliczenia.

Zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do pomieszczeń ogólnego użytku

§ 25

1. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku a w szczególności klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie i wózkownie włączone są do kosztów całej jednostki.
2. W indywidualnych przypadkach Zarząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Administracji i Rady Osiedla może podjąć decyzję o zmianie sposobu użytkowania części korytarza, piwnicy, pralni czy suszarni i należnością za ogrzewanie obciążyć osobę użytkującą lokal.

§ 26

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Eksploatacji Zasobów, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz

każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić udokumentowaną informację. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.

2. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
3. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje Instrukcja I/ZSZJ-3 „Prowadzenie dokumentacji”.

§ 27

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 84/2014 r. Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 22.12.2014 r. a jego zmiany na posiedzeniu Rady Nadzorczej:

- Uchwałą Nr 59/2015 z dnia 05 października 2015 r.,
- Uchwałą Nr 05/2019 z dnia 07 stycznia 2019 r. .,
- Uchwałą Nr 15/2020 z dnia 15 grudnia 2020 r.
- Uchwałą Nr 11/2021 z dnia 07 kwietnia 2021 r.,
- Uchwałą Nr 21/2022 z dnia 08 sierpnia 2022 r.

i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony uchwałą Nr 21/2022 Rady Nadzorczej z dnia 08.08.2022 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałami wymienionymi w ust 1.

Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

3. Na podstawie Uchwały Nr 84/2014 r. Rady Nadzorczej z dnia 22.12.2014 r. stracił moc „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej” z dnia 27.11.2008r. i zatwierdzająca go Uchwała Nr 116/2008 Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Piotr Miś

.....
mgr Norbert Różga

Ruda Śląska, 08.08.2022 r.