

Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Podstawę normatywną niniejszego Regulaminu stanowią:
 - 1.1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
 - 1.2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),
 - 1.3. 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. z 2021 r. poz. 2273),
 - 1.4. Statut Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
3. Przedmiotem niniejszego Regulaminu jest ustalenie sposobu określania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany w węzłach cieplnych oraz w zawory termostatyczne.
4. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
 - 4.1. Spółdzielnia – Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa ”ZUZANNA” w Tychach,
 - 4.2. okres rozliczeniowy – okres 12 miesięcy pokrywających się z rokiem kalendarzowym,
 - 4.3. użytkownik lokalu / użytkownik – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba / podmiot niebędący członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba / podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią, osoba / podmiot korzystający z lokalu bez tytułu prawnego,
 - 4.4. dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia kupuje ciepło na potrzeby ogrzewania budynków,
 - 4.5. budynek – budynek lub część budynku lub zespół budynków, zasilane z jednego węzła ciepłowniczego, posiadające wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy,
 - 4.6. powierzchnia ogrzewana - powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń dodatkowych oddanych użytkownikowi lokalu do korzystania zgodnie z zawartą odrębną umową, z uwzględnieniem zdania drugiego. Nie stanowi powierzchni ogrzewanej powierzchnia znajdujących się w lokalu użytkowym pomieszczeń pozbawionych grzejników, pionów i poziomów instalacji c.o., jeżeli zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem lokalu, w którym znajdują się takie pomieszczenia, powierzchnia takich pomieszczeń nie jest uznawana za powierzchnię grzewczą lokalu,

- 4.7. kubatura lokalu – wyrażony w m³ iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu oraz wysokości lokalu w świetle,
- 4.8. kubatura budynku – wyrażona w m³ suma kubatury lokali znajdujących się w tym budynku.
5. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania.
6. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, są częścią wspólną danego budynku. W szczególności dotyczy to poziomów, pionów, gałęzek instalacji i grzejników.
7. Wynikające z faktur koszty ogrzewania danego budynku są wspólne dla lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali użytkowanych przez Spółdzielnię na własne potrzeby, podlegają podziałowi poprzez określenie jednostkowego kosztu ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku a następnie przypisaniu kosztów poszczególnym grupom lokali znajdujących się w tym budynku.

§ 2

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty centralnego ogrzewania ponoszone przez Spółdzielnię obejmują wszelkie należności, jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz Dostawcy tytułem dostawy i sprzedaży ciepła na potrzeby ogrzewania budynków, w tym w szczególności:
- a) koszty stałe – koszty niezależne od ilości zużycia ciepła w budynkach, obejmujące w szczególności:
- 1.1. opłaty za zamówioną moc cieplną,
- 1.2. opłaty za usługi przesyłowe mocy zamówionej,
- b) koszty zmienne – koszty zależne od ilości zużycia ciepła w budynkach, obejmujące w szczególności:
- 1.3. opłaty zmienne za pobrane ciepło,
- 1.4. opłaty zmienne za usługi przesyłowe pobranego ciepła,
- 1.5. opłaty zmienne za nośnik ciepła.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty centralnego ogrzewania wskazane w ust. 1 po pomniejszeniu ich o tę część kwoty podatku od towarów i usług naliczonego od tych kosztów, o którą Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa może pomniejszyć należny podatek od towarów i usług (zaewidencjonowane koszty ogrzewania stałe i zmienne).
3. Po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego, w terminie do dnia 31 marca następnego roku, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaewidencjonowanych kosztów centralnego ogrzewania poniesionych za ten okres na ogrzanie budynku w ten sposób, że:
- 3.1. Koszty stałe - Spółdzielnia ustala jednostkowy koszt stały ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku stanowiący iloraz zaewidencjonowanych kosztów stałych centralnego ogrzewania tego budynku za okres rozliczeniowy oraz kubatury budynku;

$$K_s = K_{sb} / Q_b$$

gdzie:

K_s to jednostkowy koszt stały ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku;

K_{sb} to zaewidencjonowane koszty stałe centralnego ogrzewania budynku za okres rozliczeniowy;

Qb to kubatura budynku

- 3.2. Koszty zmienne - Spółdzielnia ustala jednostkowy koszt zmienny ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku stanowiący iloraz zaewidencjonowanych kosztów zmiennych centralnego ogrzewania tego budynku za okres rozliczeniowy oraz kubatury budynku pomniejszonej o kubaturę tych lokali znajdujących się w danym budynku, w których za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach;

$$Kz = Kzb / (Qb - Qlbg)$$

gdzie:

Kz to jednostkowy koszt zmienny ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku;

Kzb to zaewidencjonowane koszty zmienne centralnego ogrzewania budynku za okres rozliczeniowy;

Qb to kubatura budynku;

Qlbg to kubatura lokali znajdujących się w danym budynku, w których za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach;

- 3.3. Przypadający na dany lokal łączny koszt ogrzania tego lokalu w danym okresie rozliczeniowym ustala się:

- a) dla lokali, w których za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach jako iloczyn jednostkowego kosztu stałego ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalonego zgodnie z ust. 3.1 oraz kubatury tego lokalu;

$$Klbg = Ks \times Qlbg$$

gdzie:

Klbg to łączny koszt ogrzania lokalu, w którym za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach;

Ks to jednostkowy koszt stały ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalony zgodnie z ust. 3.1;

Qlbg to kubatura lokalu, w którym za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach

- b) dla pozostałych lokali jako iloczyn sumy jednostkowego kosztu stałego ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalonego zgodnie z ust. 3.1 i jednostkowego kosztu zmiennego ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalonego zgodnie z ust. 3.2 oraz kubatury tego lokalu;

$$Kl = (Ks + Kz) \times Ql$$

gdzie:

Kl to łączny koszt ogrzania lokalu innego niż lokal, w którym za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach;

Ks to jednostkowy koszt stały ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalony zgodnie z ust. 3.1;

- Kz to jednostkowy koszt zmienny ogrzania 1 m³ kubatury danego budynku ustalony zgodnie z ust. 3.2;
- Ql to kubatura lokalu innego niż lokal, w którym za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach.

- 3.4. Dla celów rozliczeniowych Spółdzielnia ustala również koszt jednostkowy ogrzania 1 m² danego lokalu, stanowiący iloraz łącznego kosztu ogrzania tego lokalu ustalonego zgodnie z ust. 3.3. oraz powierzchni ogrzewanej tego lokalu.
4. Koszty ogrzewania danego budynku są wspólne i jednakowe dla m³ kubatury lokalu dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym również lokali użytkowanych przez Spółdzielnię, niezależne od sposobu użytkowania i eksploatacji danego lokalu.
5. Koszty ogrzewania lokali użytkowanych przez Spółdzielnię oraz pustostanów (lokali użytkowych należących do Spółdzielni nieużytkowanych przez żadnego użytkownika oraz lokali, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a które nie posiadają użytkownika) ponosi Spółdzielnia.

§ 3

Zasady ustalania i wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia (przez cały okres rozliczeniowy) zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania lokalu, stanowiących element składowy miesięcznej opłaty za używanie lokalu, czynszu najmu lub innej opłaty za korzystanie z lokalu/pomieszczenia.
2. Wysokość zaliczki (zł/m²/m-c) na poczet kosztów centralnego ogrzewania lokalu ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę wysokość zaewidencjonowanych kosztów ogrzewania przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, ceny energii oraz ich przewidywany wzrost.
3. Wysokość zaliczki dla lokali użytkowych (w przeliczeniu na m³ kubatury lokalu) nie może być niższa niż wysokość przeliczonej tak zaliczki dla znajdujących się w tym samym budynku lokali mieszkalnych, za wyjątkiem zaliczki dla lokali, w których za zgodą Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zlikwidowano grzejniki lub odłączono od pionów grzejniki we wszystkich pomieszczeniach.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli jest to uzasadnione wyższym niż zakładano wzrostem cen energii cieplnej. W takim przypadku postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. Po rozliczeniu zaewidencjonowanych kosztów centralnego ogrzewania ponoszonych przez Spółdzielnię za dany okres rozliczeniowy w danym budynku, Spółdzielnia dokonuje z poszczególnymi użytkownikami rozliczenia należnych od nich zaliczek z faktycznym łącznym kosztem ogrzania ich lokali w danym okresie rozliczeniowym ustalonym zgodnie z § 2 ust. 3.3. Informację o rozliczeniu kosztów ogrzewania i wpłaconych przez użytkownika zaliczek użytkownik lokalu otrzymuje do skrzynki oddawczej lub – na wniosek użytkownika – na inny adres korespondencyjny.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:

- 6.1. kwota należnych zaliczek za dany okres rozliczeniowy jest wyższa od łącznego kosztu ogrzania lokalu w tym okresie rozliczeniowym – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat za ten lokal lub zaliczona na poczet zaległości za lokal,
- 6.2. kwota należnych zaliczek za dany okres rozliczeniowy jest niższa od łącznego kosztu ogrzania lokalu w tym okresie rozliczeniowym – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie na rzecz Spółdzielni w terminie określonym w rozliczeniu.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
8. W przypadku gdy w ciągu okresu rozliczeniowego dojdzie do zmiany użytkownika lokalu, każdy z użytkowników ponosi koszty ogrzania lokalu w tym okresie w wysokości proporcjonalnej do długości użytkowania przez niego lokalu w tym okresie, bez względu na fakt, w jakiej części tego okresu (porze roku) użytkował lokal.

§ 4

Ustalenia dodatkowe, kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym Regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji.
3. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni.
4. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - 4.1. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana,
 - 4.2. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4.3. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - 4.4. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
 - 4.5. spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4.6. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
5. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania, w całym okresie podawania czynnika grzewczego, temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C oraz do należytej wentylacji pomieszczeń.
7. Wszelkie prace związane z ingerencją w instalację centralnego ogrzewania (za uprzednią, pisemną zgodą Spółdzielni) użytkownik lokalu wykonuje poza okresem podawania czynnika grzewczego, chyba, że z przyczyn awaryjnych wystąpi konieczność ingerencji w tę instalację w okresie podawania czynnika grzewczego.

8. Ze względów technicznych Spółdzielnia nie wyraża zgody na odłączanie lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych od instalacji centralnego ogrzewania, w tym likwidację grzejników w lokalach.
9. Obowiązkiem Spółdzielni jest wyposażenie lokali w zawory termostatyczne przy grzejnikach.
10. Spółdzielnia umożliwia użytkownikom lokali:
 - 10.1. oddziaływanie na wysokość temperatury w lokalu,
 - 10.2. oszczędzanie ciepła,
 - 10.3. racjonalne zużycie ciepła.

§ 5

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

1. Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
 - 1.1. dla budynku:
 - 1.1.1. powierzchnię ogrzewaną oraz kubaturę budynku,
 - 1.1.2. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 1.1.3. ilość pobranego ciepła przypadającą w okresie rozliczeniowym na 1m² powierzchni ogrzewanej lokali oraz 1m³ kubatury lokali,
 - 1.1.4. koszt pobranego ciepła przypadający na budynek,
 - 1.1.5. koszt ogrzewania 1m² powierzchni ogrzewanej oraz 1m³ kubatury,
 - 1.1.6. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - 1.1.7. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - 1.1.8. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.
 - 1.2. dla lokalu:
 - 1.2.1. powierzchnię ogrzewaną oraz kubaturę lokalu,
 - 1.2.2. koszt ogrzewania lokalu,
 - 1.2.3. zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - 1.2.4. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - 1.2.5. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym Regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2025 r.
2. Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2025 r. uchwałą nr 01/12/2025 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

TSM „ZUZANNA”

Fiton Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

TSM „ZUZANNA”

Miroslaw Kaftan