

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 ze zm.),
 - 1.2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 558),
 - 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 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 sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie 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 ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
 - 4.3. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,
 - 4.4. Dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło,
 - 4.5. Budynek – budynek lub jego część zasilana z jednego węzła ciepłowniczego, posiadająca układ pomiarowo-rozliczeniowy,
 - 4.6. Kubatura budynku – suma pomnożonej powierzchni lokali i wysokości.
 - 4.7. Lokal własny – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym, użytkowym służące m.in. jako siedziba Spółdzielni, pomieszczenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej. Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne,

- pralnia lub suszarnia, stanowiące pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej.
- 4.8. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali własnych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- 4.9. Koszty zakupu ciepła – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
- 4.10 Koszt ogrzewania – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych na ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
- 4.11 Kubatura budynku – suma pomnożonej powierzchni lokali i ich wysokości w świetle.
- 4.12 Powierzchnia ogrzewana - powierzchnia użytkowa lokali.
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 i gałęzek instalacji, grzejników.

§ 2

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - 1.1 z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
 - 1.2 ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
 - 1.3 z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną,
 - 1.4 z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz Dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Indywidualne rozliczanie dokonywane jest raz w roku na podstawie powierzchni ogrzewanej lokali.
3. Na koszty centralnego ogrzewania składają się w szczególności:
 - a) koszty stałe – koszty niezależne od wielkości zużycia ciepła w lokalach i są to:

- 3.1 opłaty za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł/MW/rok],
- 3.2 opłaty za usługi przesyłowe mocy zamówionej – jednostka MW, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za usługi przesyłowe tej mocy [w zł/MW/rok],
- b) koszty zmienne – koszty zależne od zużycia i jest to:
- 3.3 opłata zmienna za pobrane ciepło – jednostka GJ,
- 3.4 opłata zmienna za usługi przesyłowe pobranego ciepła – jednostka GJ,
- 3.5 opłata zmienna za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m^3 wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki $1 m^3$ nośnika ciepła.
- 4 Wynikające z faktur koszty ogrzewania danego budynku są wspólne dla lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali własnych, podlegają podziałowi według § 3 ust. 2 a następnie są ewidencjonowane zgodnie z § 3 ust. 3 proporcjonalnie do $1 m^2$ ich powierzchni ogrzewanej.
- 5 Lokale użytkowe i lokale własne w których znajdują się tylko piony lub poziomy instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki za zgodą Spółdzielni zostały zlikwidowane) partycypują w kosztach stałych o których jest mowa w ust. 3 pkt. a) i podlegają podziałowi według § 3 ust. 2 a następnie są ewidencjonowane zgodnie z § 3 ust. 3 proporcjonalnie do $1 m^2$ ich powierzchni ogrzewanej.
- 6 Indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania odnosi się do $1 m^2$ powierzchni użytkowej ogrzewanej lokali
- 7 Rozliczenie lokali użytkowych i lokali własnych następuje w analogicznym okresie jak rozliczenie lokali mieszkalnych.

§ 3

Zasady ustalania i wnoszenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia (przez cały okres rozliczeniowy) zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w miesięcznej opłacie za używanie lokali.
2. Miesięczną zaliczkę za dostawę ciepła na cele ogrzewania dla danego budynku ustala się poprzez określenie kosztu jednostkowego wg $1 m^3$ kubatury danego budynku a następnie wyliczenie kosztów przypadających na wszystkie lokale które znajdują się w tym budynku
3. Wyliczone koszty budynku zgodnie z ust. 2 zostają podzielne przez $1 m^2$ powierzchni poszczególnych lokali.
4. Wysokość zaliczki $zł/m^2/m-c$ dla lokali użytkowych nie może być niższa niż $zł/m^2/m-c$ zaliczki dla lokali mieszkalnych, za wyjątkiem lokali użytkowych w których znajdują się tylko piony lub poziomy instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki za zgodą Spółdzielni zostały zlikwidowane)

5. Miesięczna zaliczka za dostawę ciepła na cele ogrzewania dla lokali użytkowych, w których znajdują się tylko pionowe lub poziome instalacje centralnego ogrzewania (grzejniki za zgodą Spółdzielni zostały zlikwidowane) jest ustalana w sposób analogiczny jak w ust. 2 dotyczących tylko kosztów stałych o których mowa w § 2 ust. 3 pkt a).
6. Podstawą ustalania zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii.
7. Wysokość zaliczek na dany okres zatwierdza Zarząd.
8. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionym przypadku.
9. Decyzję o zmianie stawek w trakcie okresu rozliczeniowego podejmuje Zarząd.

§ 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 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 występuje taka konieczność wynikająca z przyczyn awaryjnych.

- 8 W budynkach wielorodzinnych, ze względów technicznych nie wyraża się zgody na odłączenie lokalu od instalacji centralnego ogrzewania
- 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 lub kubaturę budynku,
 - 1.1.2 ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 1.1.3 ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 - 1.1.4 koszt pobranego ciepła według faktur,
 - 1.1.5 koszt ogrzewania 1m² powierzchni lub 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 rozstrzygania sporów.
 - 1.2 **dla lokalu:**
 - 1.2.1 powierzchnię lub kubaturę lokalu,
 - 1.2.2 koszt ogrzewania lokalu,
 - 1.2.3 saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty.

§ 6

Wynik rozliczenia za okres rozliczeniowy (roczny)

- 1 Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
- 2 Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za centralne ogrzewanie oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- 3 Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła użytkownik lokalu otrzyma do:
 - 3.1 do skrzynki oddawczej,
 - 3.2 na adres korespondencyjny
- 4 Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:

- 4.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat lub zaliczona na poczet zaległości za lokal,
- 4.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie określonym w rozliczeniu,
- 5 W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.

§ 7

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 28 kwietnia 2025 r. uchwałą nr 1/04/2025 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r.
- 4 Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą w części dotyczącej kosztów i opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, tj. § 14, 17 w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 254 A/02/2004 z dnia 10.02.2004 r. (wraz z późniejszymi zmianami).

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
J. Filip
Filip Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
Mirosław Kańtor
Mirosław Kańtor