Śródmiejska
Spółdzielnia
Mieszkaniowa
w Częstochowie

REGULAMIN
gospodarki cieplnej w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie

Podstawa prawna

1. Statut Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie.
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (DZ. U. 2015r. poz 1560 z poz. zmianami).
3. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. 2013r. poz. 1222 z poz. zmianami).
4. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. (DZ. U. 2017r. poz. 220 z poz. zmianami)
5. Rozporządzenie Ministra Energii z 22.09.2017r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2017 poz. 1988).

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów ciepła zużywanego w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na cele ogrzewania (c.o.) i przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

Zgodnie z Ustawą Prawo Energetyczne Spółdzielnie Mieszkaniowe pośredniczą pomiędzy członkiem Spółdzielni, a Dostawcą ciepła przy rozliczeniach, nie pobierając z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.
Spółdzielnia nie ma wpływu na cenę ciepła ustaloną przez jego Dostawcę.

Rozdział I.

Określenie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 1.

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcą mediów energetycznych. Koszty ciepła stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem mediów wynikające z faktur dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku.
3. W budynkach w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe (liczniki ciepła) umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów c.o.) umożliwiające określenie udziału ogrzewania lokalu w stosunku do całego budynku rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
4. W budynkach niespełniających warunków określonych w pkt. 3. rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów ciepła rozliczanych w systemie zindywidualizowanym (pkt. 3.) dla których okres rozliczeniowy określa umowa z firmą rozliczeniową i może to być okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego bądź od 1 stycznia do 31 grudnia tj. 12 miesięcy.
6. Jeżeli dla rozliczenia kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tą ustala się w oparciu o dokumentację projektową budynku. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów. loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
   Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń wspólnych i przynależnych w częściach proporcjonalnych do powierzchni lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte pod meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcja danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
7. Koszty ciepła określone w pkt.1.obejmują:
   a. opłaty stałe za zamówioną moc cieplną i przesył,
   b. opłaty zmienne za faktycznie pobrane ciepło i przesył wyrażone w zł za jednostkę rozliczeniową ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węźle c.o.
   c. opłatę abonamentową
   d. opłatę za uzupełnienie nośnika
8. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
9. W budynkach bez podzielników kosztów w których znajdują się lokale użytkowe, podział kosztów między mieszkaniami i lokalami usługowymi dokonywany jest proporcjonalnie do wnoszonych zaliczek.

Rozdział 2.

Ustalanie opłat za centralne ogrzewania.

§ 2

1. Spółdzielnia będzie ustalać zaliczkowo uśrednione opłaty za centralne ogrzewania dla lokali mieszkalnych w budynkach nie posiadających indywidualnego opomiarowania.
2. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów stawki przedpłat za c.o. określa się na podstawie kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, wraz z kosztami rozliczenia i zwiększonymi o przewidywany wzrost kosztów. Stawka za $1m^2$ powierzchni nie może być niższa niż średni koszt ogrzewania w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym. Stawka może być obniżona na wniosek użytkownik lokalu.
3. Opłaty za ciepło dostarczone do lokali użytkowych usytuowanych:
   a. w pawilonach wolnostojących będą naliczane jak w punkcie 1. lub 2.
   b. w lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych opłaty za c.o. ustalone są jak opłata dla mieszkań powiększone o współczynnik korygujący 1,40 wynikający z innego niż mieszkalne sposobu użytkowania lokalu oraz innej kubatury pomieszczeń
   c. w lokalach usługowych w których za zgodą Spółdzielni zostało odłączone ogrzewanie nalicza się opłaty stałe wynikającą z zapotrzebowania mocy cieplnej dla lokalu.
4. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
7. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
8. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie.
9. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach. Podstawą do naliczania upustów jest protokół z pomiaru temperatury w mieszkaniu.
10. Określa się następującą wysokość upustów, o których mowa w pkt.9 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
    a. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczy 5°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
    b. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczy 5°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
11. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikiem lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.
12. Upusty nie przysługują w przypadku, gdy użytkownik nie udostępni lokalu do modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, wykona bez akceptacji Spółdzielni przeróbki i zmiany w instalacji odbiorczej, niewłaściwego korzystania z głowic termostatycznych.

Rozdział 3.

Zasady rozliczania kosztów ciepła.

§ 3

1. Montaż podzielników kosztów odbywa się na koszt użytkownika lokalu.
2. Rozliczanie kosztów c.o. w oparciu o podzielniki kosztów odbywa się wg. poniższych zasad:
   a. koszty stałe 50% – 70% kosztów budynku – obliczone według powierzchni użytkowej lokalu,
   b. koszty zmienne 30% – 50% kosztów budynku – obliczone według wskazań podzielników kosztów.
3. Decyzję o wysokości podziału kosztów stałych do zmiennych podejmuje Zarząd Spółdzielni po analizie wstępnych rozliczeń kosztów.
4. W przypadku kiedy w budynku co najmniej 20 % powierzchni mieszkań jest nieogrzewana (to znaczy wartości wskazywane przez podzielniki są mniejsze niż 10% średniego wskazania dla budynku w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni) stosuje się podział kosztów stałych do zmiennych 70% - 30%.
5. Ustala się maksymalną ilość jednostek rozliczeniowych zgodnie z poniższym wzorem:

$$W_{max} = W_{śre} * X * P$$

gdzie
W_{max} - maksymalna ilość jednostek rozliczeniowych w mieszkaniu
$W_{śre}$ – średnia ilość jednostek rozliczeniowych w budynku w przeliczeniu na $1m^2$
P – powierzchnia mieszkania
X – współczynnik korygujący ustalany przez Zarząd Spółdzielni przyjmujący wartość od 2-4
W przypadku mieszkań w których ilość jednostek rozliczeniowych określona na podstawie wskazań podzielników jest większa niż W_{max} określone dla budynku do rozliczenia przyjmuje się wartość W_{max}

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
   a. udostępnić lokal w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych na wezwanie Spółdzielni w wyznaczonym terminie w przypadkach kontroli poprawności funkcjonowania urządzeń lub ich wymiany,
   b. niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielnika lub zaworu termostatycznego,
   c. pokrycia kosztów związanych z usługami serwisowymi i wymianą urządzeń w przypadku zawinionego uszkodzenia,
   d. uiszczania zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. Spółdzielnia zobowiązana jest do :
   a. zapewnienia informacji o zasadach rozliczania kosztów ogrzewania
   b. zawiadomienia użytkowników o terminie odczytu, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem w przypadku konieczności dokonania odczytu w sposób inny niż radiowy.
   c. niezwłocznego reagowania na sygnały od użytkowników dotyczące nieprawidłowości funkcjonowania systemu bądź urządzeń
   d. prawidłowego, rzetelnego i terminowego sporządzania i dostarczania wykazów kosztów c.o. i wysokości przedpłat.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego skutki rozliczeń za cały okres rozliczeniowy przejmuje na siebie osoba przejmująca lokal chyba, że strony przekazujące sobie lokal postanowią inaczej. Decyzja powyższa musi być udokumentowana pisemnym oświadczeniem podpisanym przez osoby przekazującą i przejmującą lokal i przekazana do Spółdzielni
9. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu rocznym niedopłaty do wniesionych przedpłat użytkownik lokalu winien ją uregulować w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
10. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu rocznym nadpłaty do wniesionych przedpłat użytkownik lokalu ma prawo potrącić sobie kwotę nadpłaty z bieżących opłat z tytułu użytkowania lokalu.
11. W przypadku posiadania zadłużenia w Spółdzielni kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet tego zadłużenia.
12. W mieszkaniach nieopomiarowanych, ustalenie opłat za centralne ogrzewanie następuje według najwyższego zużycia występującego w danym budynku w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni ogrzewanej. Przy czym najwyższe zużycie określone jest jako średnia zużycie z trzech mieszkań o najwyższych wskazaniach w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni ogrzewanej.
13. Mieszkania nieopomiarowane to mieszkania w którym nie zamontowano podzielników kosztów lub z winy właściciela podzielniki uszkodzone nie zostały wymienione.
14. W lokalach mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych nieudostępnionych do odczytu wskazań podzielników w wyznaczonym terminie lub w przypadku uszkodzenia podzielników, ustalenie opłat za centralne ogrzewanie następuje na podstawie średniego kosztu ogrzewania 1m2 powierzchni lokalu w budynku.
15. Opłaty za dokonane odczyty podzielników i wykonanie indywidualnego rozliczenia ustala się na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy firmą rozliczeniową a Spółdzielnią – powyższe opłaty pokrywają użytkownicy mieszkań opomiarowanych.
16. Reklamacje dotyczące rozliczenia mogą być zgłaszane do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia
17. Rozliczanie kosztów ogrzewania mieszkania w przypadku demontażu grzejników w pomieszczeniu bez zgody Spółdzielni lub uszkodzeniu urządzenia pomiarowego i nie zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni - pomieszczenie rozliczane będzie ze średniego zużycia w lokalu. Gdy uszkodzenie dotyczy więcej niż połowy zamontowanych urządzeń lokal rozliczany będzie jak lokal nieopomiarowany,
18. Rozliczenie kosztów ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych jak dla budynków nieopomiarowanych (proporcjonalnie do powierzchni lokali), jeżeli zażądają tego użytkownicy lokali w tym budynku pod warunkiem, że zgodę na zmianę systemu rozliczeń wyrazi co najmniej 60% użytkowników lokali, ale zmiana będzie dotyczyła całego budynku.
19. Montaż urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów) dokonywany jest na wniosek 90% mieszkańców

20. Podstawą do określenia ilości głosów opowiadających się za zmianą sposobu rozliczenia kosztów ogrzewania jest ankieta wysłana przez Spółdzielnię.
21. Rozliczenie kosztów i opłat za c.o. dla lokali w budynkach nie objętych indywidualnym rozliczeniem ciepła odbywa się w oparciu o wielkości średnie dla wszystkich budynków i polega ono na:
    a. Określeniu całkowitych kosztów odrębnie dla mieszkań i lokali usługowych
    b. Porównaniu kosztów z wniesionymi zaliczkami
    c. Rozliczeniu salda proporcjonalnie do powierzchni lokali.

    W przypadku wystąpienia niedoboru może on zostać przyjęta do rozliczenia w roku następnym i wymaga to podniesienia stawki zaliczek na poczt kosztów ogrzewania. Dopuszcza się rozliczenie różnic między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie (nadpłat bądź niedopłat) w ciągu dwóch lat.

Rozdział IV.

§ 4

Określenie kosztów podgrzania ciepłej wody.

1. Dla budynku lub grupy budynków zasilanych w ciepło z sieci miejskiej, koszty ciepła stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii i dzielone są na:
    a. opłatę stałą związaną z zamówioną mocą cieplną,
    b. opłatę zmienną za faktycznie pobrane ciepło ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

2. Ustala się jednostkę rozliczeniową dla:
    a. opłaty stałej – wyrażonej w zł na lokal mieszkalny,
    b. opłaty zmiennej - wyrażonej w zł za koszt podgrzania 1 m3 wody.

3. Za użytkownika lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu uznaje się członków spółdzielni i inne osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokali, właściciela lokalu, najemcę lokalu a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 5

Opłaty na pokrycie kosztów ciepłej wody użytkowej

1. Za dostarczone ciepło do podgrzania wody użytkowej wnoszone są zaliczki miesięczne przez użytkowników lokali na poczet pokrycia całkowitych kosztów podgrzania wody. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego (sześć miesięcy). Spółdzielnia pobiera zaliczki na poczet kosztów użytkowania ciepłej wody użytkowej. Wysokość zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie ponoszonych kosztów.
   Dla budynku lub grupy budynków zasilanych w ciepło przez dostawcę ciepła, opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal obliczana jest jako kwota opłat za moc zamówioną przypadająca na dany budynek lub grupę budynków dzielona jest przez ilość lokali mieszkalnych w budynku lub grupie budynków, Ze względu na niepełne wyposażenie budynku w instalację ciepłej wody przyjmuje się wykorzystanie mocy zamówionej proporcjonalnie do ilości mieszkań wyposażonych w instalację cwu.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych ustalone są jako iloczyn m3 zużytej wody w lokalu i kosztu podgrzania $1m^3$ wody za poprzednie okresy rozliczeniowe.

§ 6

Zasady rozliczanie kosztów ciepłej wody użytkowej.

1. Rozliczenie kosztów zmiennych na podgrzanie wody przypadające na lokal ustala się według wzoru:

$$e_z = (a : c) \times d$$

gdzie:

a - koszt całkowity ciepła na potrzeby podgrzania wody dla budynku lub grupy budynków

c - suma m^3 wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych zasilanych z rozliczanego węzła cieplnego,

d - ilość zużytej wody w m^3 w rozliczanym lokalu,

e_z – koszty zmienne podgrzania wody w rozliczanym lokalu.

2. Rozliczenie kosztów stałych następuje według wzoru:

$$e_s = b : n$$

gdzie:
e_s – koszty stałe podgrzania wody przypadające na rozliczany lokal,
b – suma kosztów stałych z faktury dostawcy,
n – ilość lokali zasilanych w ciepłą wodę użytkową z rozliczanego węzła cieplnego.

3. Rozliczenie zaliczek odbywa się raz na sześć miesięcy na podstawie poniższego schematu:

$$R = \Sigma z - (e_z + e_s)$$

gdzie:
R – kwota (nadpłata lub niedopłata) wynikająca z rozliczenia zaliczek w danym okresie rozliczeniowym,
Σz – suma zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym z lokali zasilanych z rozliczanego węzła cieplnego.

Rozdział V.
§ 7
Postanowienia wspólne dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. :
   a. nadpłaty będą zaliczane na poczet przyszłych opłat za lokal lub pokrycie zaległości w opłatach, jeśli takie występują. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być przekazana na wskazane konto.
   b. niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia należy uregulować w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.
2. W przypadku powstania zaległości w opłatach wobec Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zamknięcia dopływu ciepłej wody użytkowej do zadłużonego lokalu do chwili uregulowania wszystkich zadłużeń lub systematycznej realizacji zobowiązania do spłaty zaległości w ratach. Podjęcie tych działań nie wyklucza możliwości podjęcia innych działań windykacyjnych.

Rozdział VI.
Postanowienia końcowe.
§ 8

1. Niniejszy regulamin obowiązuje użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach spółdzielni które są wyposażone w instalację c.o. lub c.w.u.
2. Sposób określania stawek przedpłat na poczet kosztów c.o. dla lokali usługowych (rozdział 2 pkt 3.b) obowiązuje w odniesieniu do umów najmu podpisanych po wejściu w życie niniejszego regulaminu.
3. Traci moc uchwała nr 61/11/14 z dnia 18.11.2014 r. z późniejszymi zmianami.
4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie w dniu 12.12.2017 uchwała nr 37/14/17.
5. Niniejszy regulamin zostanie podany do wiadomości poprzez publikację na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni www.ssm.czest.pl w terminie 14 dni od daty podjęcia niniejszej uchwały.

Sekretarz

Sekretarz Rady Nadzorczej
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Częstochowie
Urszula Szymańska

Przewodniczący

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Częstochowie
Cezary Zagórski