

REGULAMIN GSBM IM ST. STASZICA W WODZISŁAWIU ŚL.
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA - CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 1

Podstawa prawna

Podstawę prawną stanowią:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385),
- Statut GSBM,
- 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.

§2

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię i będących jej własnością lub współwłasnością.
2. Użyte w regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:
 - a) Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna zajmująca lokal mieszkalny lub lokal użytkowy na podstawie tytułu prawnego do lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 - b) Podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe z odczytem radiowym montowane na grzejniku w lokalu mieszkalnym lub użytkowym
 - c) Indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania – metoda rozliczania kosztów ogrzewania za pomocą podzielników kosztów
 - d) Firma rozliczeniowa – specjalistyczna firma zajmująca się, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią, indywidualnym rozliczaniem kosztów ogrzewania.
 - e) Lokal – lokal mieszkalny, użytkowy.
 - f) Przedsiębiorstwo energetyczne – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie dostarczania energii na potrzeby ogrzewania budynku i podgrzewania wody użytkowej.
 - g) Spółdzielnia – GSBM im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.

§ 3

Instalacja centralnego ogrzewania i podzielniki kosztów

1. Wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami stanowią część wspólną nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu nie może bez zgody spółdzielni dokonywać jakiegokolwiek ingerencji w istniejącej instalacji centralnego ogrzewania w szczególności wymieniać grzejniki, zawory termostacyjne lub zmieniać nastawę wstępną zaworów.



3. Niedopuszczalne jest samodzielne opróżnianie wody z instalacji c.o.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania spółdzielni o uszkodzeniu instalacji grzewczej (grzejników, zaworów), podzielników ciepła, plomb. W przypadku uszkodzenia podzielnika ciepła z winy użytkownika lokalu pełny koszt jego wymiany lub naprawy ponosi użytkownik lokalu.
5. Koszty montażu podzielników ciepła pokrywane są w całości przez użytkowników lokali w których zostały zamontowane podzielniki w formie dodatkowej opłaty eksploatacyjnej (zaliczki na poczet montażu podzielników kosztów ogrzewania)
6. Podzielnik kosztów jest własnością właściciela lokalu.

§ 4

Koszty zakupu ciepła na cele ogrzewania lokalu

1. Koszty zakupu ciepła na cele ogrzewania to suma opłat wnoszonych przez spółdzielnię do przedsiębiorstwa energetycznego na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne. Koszty te rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zakupu ciepła na cele ogrzewania dzielą się na koszty stałe związane z mocą zamówioną na poszczególne budynki oraz koszty zmienne wynikające z odczytów urządzeń pomiarowych w budynku.
3. W przypadku uzyskania przez spółdzielnię bonifikaty lub upustu za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców pomniejsza ona koszty ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.

§ 6

Sposób ustalania wysokości zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania lokalu

1. W celu pokrycia kosztów ogrzewania użytkownicy lokali obowiązani są wносить miesięczne zaliczki pobierane przez pełny okres rozliczeniowy.
2. W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania budynku na podstawie m² powierzchni lokalu wysokość zaliczki określa Zarząd spółdzielni na podstawie:
 - prognozowanego zużycia energii cieplnej na cele c.o. przyjętej jako średnie zużycie z lat ubiegłych powiększone o wskaźnik ryzyka wzrostu zużycia ciepła równy 5%
 - wysokości aktualnych cen za dostarczanie ciepła zgodnie z zatwierdzonymi taryfami dostawców ciepła oraz prognozowanego wskaźnika wzrostu cen do końca okresu rozliczeniowego,
3. W przypadku stosowania indywidualnego systemu rozliczania kosztów miesięczna wysokość zaliczki na m² powierzchni lokalu wyliczana jest przez firmę rozliczeniową odrębnie dla każdego lokalu na podstawie:
 - prognozowanego kosztu zużycia energii cieplnej na cele c.o. przyjętej na podstawie wyliczonego za poprzedni okres rozliczeniowy kosztu energii cieplnej na cele c.o. przypadającego na 1 m² powierzchni ogrzewanej powiększonego o wskaźnik ryzyka wzrostu kosztu i zużycia energii cieplnej.

Wskaźnik ten jest ustalany przez firmę rozliczającą, po uzgodnieniu z Zarządem GSBM.



4. W pierwszym okresie rozliczeniowym po zamontowaniu podzielników ciepła, wysokość zaliczki ustalona zostanie na podstawie §6 ust.2.
5. Wysokość zaliczki może ulegać zmianom w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wyższe zużycie energii niż prognozowane lub podwyżki cen wprowadzone przez przedsiębiorstwo energetyczne.
O zmianie wysokości zaliczek użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez dostarczenie aktualnego wydruku opłat.
6. W przypadku stosowania indywidualnego systemu rozliczania kosztów, na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość wnoszonej zaliczki może zostać podwyższona.
7. O przyjętej wysokości wskaźnika na dany okres rozliczeniowy o którym mowa w §6 ust. 2 i ust. 3 użytkownicy lokali zostaną powiadomieni ogłoszeniem na stronie internetowej spółdzielni.
8. Czas trwania okresu rozliczeniowego wynosi 12 miesięcy i liczony jest od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia.

§ 7

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach nie posiadających podzielników kosztów

1. W przypadku budynków bez zamontowanych podzielników kosztów do rozliczenia stosuje się metodę wykorzystującą wyłącznie powierzchnię lokali.
2. Koszt zakupu ciepła na cele ogrzewania to suma kosztów stałych i kosztów zmiennych poniesionych w trakcie okresu rozliczeniowego wyliczona na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne.
3. Powstała różnica na budynku pomiędzy przychodami z naliczonych zaliczek a sumą kosztów, rozliczana jest równo na m² powierzchni wszystkich lokali w budynku.
4. Rozliczenie Spółdzielnia dostarcza do użytkownika lokalu nie później niż 2 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku wystąpienia konieczności dopłaty użytkownik lokalu winien wnieść różnicę przy opłacie za następny miesiąc, po otrzymaniu rozliczenia ciepła. W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu dopłata może zostać rozłożona na raty.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za zajmowany lokal. Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o zwrot środków z nadpłaty na wskazany rachunek bankowy.
W przypadku, gdy na danym lokalu występują zaległości w opłatach zwrot środków może nastąpić tylko w części przekraczającej wysokość zadłużenia.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na zbycie lokalu lub spadkobranie, nadpłata lub niedobór za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku, gdy nowy użytkownik przejmuje lokal od spółdzielni, nadpłata lub niedobór po rozliczeniu ciepła za dany okres rozliczeniowy naliczony będzie proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania w lokalu.



§ 8

Wytyczne wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ciepła

1. Zarząd może podjąć decyzję o montażu podzielników ciepła w budynku po przeprowadzeniu analizy opłacalności zastosowania podzielników ciepła w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r 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.
2. Decyzja o montażu podzielników może zostać również podjęta na podstawie pisemnego wniosku podpisanego przez 50% + 1 użytkowników lokali w budynku.
3. Zastosowanie rozliczenia za pomocą podzielników ciepła możliwe jest wyłącznie w budynkach, gdzie zamontowane są sprawne zawory termostatyczne zabezpieczające przed obniżeniem temperatury w lokalu poniżej 16° C.
4. Indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania może być wprowadzony tylko dla pełnego sezonu grzewczego obejmującego okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

§ 9

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach posiadających zamontowane podzielniki kosztów.

Użytkownika lokalu obciążają następujące koszty:

1. Koszty stałe (na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego) dzielone są równo na m² powierzchni lokalu.
2. Z całości kosztów zmiennych (na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego) wydziela się 30% kosztów, które dzielone są równo na m² powierzchni lokalu. Są to koszty ogrzewania części wspólnych, nieopomiarowanych łazienek, jeśli takie występują, nieopomiarowanego zużycia energii przez poziomy i pionowy grzewcze w budynku.
3. Pozostała część kosztów zmiennych dzielona jest proporcjonalnie do ilości jednostek wykazanych przez podzielniki ciepła w danym lokalu wg wzoru:

$$\frac{0,7 \times \text{Koszty zmienne}}{\text{Suma jednostek zużytych w budynku}} = \text{Stawka za jednostkę podzielnika [zł]}$$

4. Użytkowników lokali obciążają również koszty odczytu podzielników ciepła i koszty indywidualnego rozliczenia lokalu i jego wydruku wykonywane przez firmę rozliczeniową.



§ 10

Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła

1. Ustala się maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu na poziomie 1,6 krotności średniego kosztu zmiennego zakupu ciepła na 1 m² powierzchni lokali w budynku.
2. Ustala się minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu na poziomie 0,7 krotności średniego kosztu zmiennego zakupu ciepła na 1 m² powierzchni lokali w budynku.

§ 11

Współczynniki lokalowe

W budynkach z indywidualnym systemem rozliczania kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki lokalowe w zależności od miejsca usytuowania lokalu w bryle budynku.

Współczynniki lokalowe oraz współczynniki grzejnikowe są ustalane przez firmę rozliczeniową, po uzgodnieniu z Zarządem GSBM.

§ 12

Zmiana użytkownika lokalu

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na zbycie lokalu lub spadkobranie, nadpłata lub niedobór za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy nowy użytkownik przejmuje lokal od spółdzielni w dniu przejęcia lokalu wykonany zostanie dodatkowy odczyt wskazania podzielników na koszt spółdzielni.

§ 13

Dodatkowe koszty

1. W przypadku:

- a) demontażu grzejnika bez zgody spółdzielni,
- b) zniszczenia podzielnika ciepła,
- c) braku możliwości odczytu podzielnika ciepła z winy użytkownika lokalu,
- d) stwierdzenia manipulacji przy podzielniku lub zerwania plomby,
- e) w przypadku usterki podzielnika ciepła zawinionej przez użytkownika lokalu,
- f) gdy użytkownik lokalu odmówił zgody na montaż podzielników

- użytkownik lokalu zostanie rozliczony i obciążony kosztem wg poniższego wyliczenia:

Koszt ogrzewania lokalu = (Koszty stałe [zł/m²] + maksymalny koszt zmienny ogrzewania 1 m² o którym mowa w § 10 ust. 1. [zł/m²]) x powierzchnia lokalu.

2. W przypadku usterki podzielnika ciepła niezawinionej przez użytkownika lokalu, zostanie on rozliczony i obciążony kosztem wg poniższego wyliczenia:

Koszt ogrzewania lokalu = (Koszty stałe [zł/m²] + średni koszt zmienny ogrzewania 1 m² [zł/m²]) x powierzchnia lokalu.



3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu podzielników, odczytu kontrolnego a także w przypadku awarii modułu radiowego. W przypadku nieudostępniania lokalu na powyższe cele, spółdzielnia może rozliczyć lokal jak dla przypadku o którym mowa w § 13 ust.1

§ 14

Terminy rozliczeń

1. Rozliczenie zostanie wykonane przez firmę rozliczeniową nie później niż 2 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Po sprawdzeniu przez Spółdzielnię zostanie ono dostarczone do użytkowników lokali w budynku nie później niż 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. W przypadku wystąpienia konieczności dopłaty użytkownik lokalu winien wnieść różnicę przy wnoszeniu opłaty w następnym miesiącu, po otrzymaniu rozliczenia ciepła.

W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu dopłata może zostać rozłożona na raty.

3. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za zajmowany lokal. Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o zwrot środków z nadpłaty na wskazany rachunek bankowy.

W przypadku, gdy na danym lokalu występują zaległości w opłatach zwrot środków może nastąpić tylko w części przekraczającej wysokość zadłużenia.

§ 15

Reklamacje

4. Użytkownik lokalu może wnieść pisemną reklamację w sprawie sposobu rozliczenia kosztu ogrzewania w lokalu w okresie do miesiąca od terminu otrzymania rozliczenia. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia od obowiązku wpłaty ewentualnego niedoboru.

5. W ciągu 30 dni reklamacja musi zostać rozpatrzona przez Spółdzielnię.

6. W sytuacji uznania reklamacji kwota zwrotu zostanie uwzględniona w następnym okresie rozliczeniowym jako część kosztów stałych dla danego budynku.

§ 16

Zakres przekazywanych informacji użytkownikom lokali dotyczących rozliczeń kosztów zakupu.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dostarczenia użytkownikom lokali wraz z rozliczeniem kosztów ogrzewania, o którym mowa w § 7 ust. 4 oraz § 14 ust. 1 informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła obejmującej:

1.1 Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,



- koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
- Dziennik Ustaw – 4 – Poz. 2273

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek
- w okresie letnim i w okresie zimowym;

1.2. Dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury w rozliczonym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek
- w okresie letnim i w okresie zimowym.

2. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku.

§ 17

Zakres przekazywanych informacji użytkownikom lokali dotyczących zużyciu ciepła.

1. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą z centralnego źródła w budynku jeśli rozliczenie dokonywane jest na podstawie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania posiadających funkcje zdalnego odczytu.
2. Zakres informacji o których mowa w pkt. 1 obejmuje:
 - a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku lub grupie budynków,
 - b) ilości zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - c) ilości zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

§ 18

Przepisy końcowe

1. Wymiana grzejników przy stosowaniu indywidualnego systemu rozliczania kosztów ogrzewania jest możliwa wyłącznie po wcześniejszym ustaleniu jej terminu ze spółdzielnią. W dniu wymiany firma rozliczająca dokonuje montażu podzielnika na nowym grzejniku. Użytkownik lokalu ponosi koszt dodatkowego odczytu z tym związanego oraz koszt wymiany podzielnika.
2. Decyzję o rozpoczęciu lub zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę aktualne temperatury zewnętrzne i prognozy długoterminowe.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania prac konserwacyjnych lub remontowych na instalacji centralnego ogrzewania.
4. Regulamin wchodzi w życie w dniu 01.01.2023 roku.

GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
im. St. Staszica
w Wodzisławiu Śl.
RADA NADZORCZA

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Marek Twardowski
Marek Twardowski

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Longin Klimek
Longin Klimek