



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

P-V/R/SM-04

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

(Tekst jednolity)

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1465)
- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 11 maja 2020 r. poz. 833)
- par. 54 ust. 1 pkt 16 Statutu Spółdzielni.

Zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
w dniu 23.02.2021r. Uchwała Nr 03/2021, zmiana: Uchwała nr 20/2024/RN z dnia 30 lipca 2024 r.

§ 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła oraz obsługi systemu rozliczeniowego.
2. Do kosztów dostawy ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach.
3. Koszty, o których mowa w ust.2, zalicza się do kosztów usług i opłat.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła do budynków na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody składają się z dwóch elementów:
 - a) kosztów stałych,
 - b) kosztów zmiennych.
2. Koszty stałe to:
 - a) opłaty za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłaty przesyłowe stałe.
3. Koszty zmienne to:
 - a) opłaty za zużyte ciepło,
 - b) opłaty zmienne za przesył,
 - c) opłaty za nośnik ciepła (uzupełnianie wody).

§ 3

Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ewidencjonuje się na podstawie miesięcznych faktur dostawcy ciepła, oddzielnie na poszczególne nieruchomości budynkowe z wyodrębnieniem podziału na:

- 1) koszty stałe obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby przygotowania ciepłej wody oraz opłaty za usługi przesyłowe liczone od tej mocy.
- 2) koszty stałe obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania oraz opłaty za usługi przesyłowe liczone od tej mocy,
- 3) koszty zmienne z tytułu podgrzania wody w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych powiększonych o koszty przesyłu liczone do tej ilości,
- 4) koszty zmienne dotyczące centralnego ogrzewania obejmujące koszty zakupu ciepła w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych powiększonych o koszty przesyłu liczone do tej ilości.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c. o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanych centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
4. Za lokal objęty dostawą ciepła dla celów podgrzania wody uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest:

- 1) w odniesieniu do kosztów stałych na potrzeby przygotowania ciepłej wody liczba lokali mieszkalnych w budynku,
- 2) w odniesieniu do kosztów stałych na potrzeby centralnego ogrzewania powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m²,
- 3) w odniesieniu do kosztów zmiennych zakupu ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody – ilość zużytego ciepła wyrażona w GJ.

§ 6

1. Koszty stałe na potrzeby przygotowania ciepłej wody naliczane są proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w danym budynku.
2. Koszty stałe na potrzeby centralnego ogrzewania naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 7

Zmienne koszty zakupu ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania na poszczególne lokale:

- 1) w budynkach mieszkalnych rozlicza się w 50 % według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w tych lokalach, a w 50% do ich powierzchni użytkowej – zapis obowiązuje od sezonu rozliczeniowego 2021/2022.

- 2) zmiana sposobu rozliczania kosztów ogrzewania wymieniona w pkt. 1 może nastąpić na pisemny wniosek co najmniej 2/3 użytkowników lokali mieszkalnych danego budynku, złożony w terminie do końca okresu rozliczeniowego. Zmiana ta będzie obowiązywać od następnego okresu rozliczeniowego,
- 3) w budynkach mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki ciepła oraz w lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni,
- 4) w budynkach, w których dokonano wyboru (na podst. pkt. 2) na sposób opisany w pkt. 3, rozliczenie kosztów następować będzie zgodnie z zapisami tego punktu.

§ 8

Zmienne koszty zakupu ciepła zużytego na cele podgrzania wody rozlicza się w ten sposób, że:

- 1) 60% to koszty liczone:
 - a) Proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych w budynku według wskazań zainstalowanych wodomierzy, po pomniejszeniu o opłaty ryczałtowe o których mowa w pkt b) oraz po uwzględnieniu salda z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - b) Ryczałtowo w stosunku do lokali mieszkalnych bez wodomierzy zużycia ciepłej wody przyjmując za podstawę ilość zamieszkałych osób, ryczałtową ilość zużycia ciepłej wody w wysokości 4,0 m³ na miesiąc na osobę oraz jednostkowy koszt podgrzania wody.
- 2) 40% to koszty utrzymania parametrów c.w.u. (cyrkulacja, gotowość podgrzania wody) naliczane proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych.

§ 9

Przy rozliczaniu części zmiennych kosztów ogrzewania w stosunku do wskazań podzielników (zgodnie z § 7 pkt. 1) stosuje się współczynniki redukcyjne uwzględniające różnice wynikające z niekorzystnego usytuowania lokalu w bryle budynku.

§ 10

1. Okres rozliczeniowy kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje w trzech okresach:
 - a) na dzień 30 czerwca każdego roku
 - b) na dzień 31 lipca każdego roku
 - c) na dzień 31 sierpnia każdego roku.Okresy rozliczeniowe dla poszczególnych budynków wskazane są w załączniku nr 1 do Regulaminu.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje w dwóch okresach:
 - a) na dzień 31 stycznia każdego roku
 - b) na dzień 31 sierpnia każdego roku

w oparciu o odczyty wodomierzy w mieszkaniach oraz o faktyczne, poniesione koszty w danym okresie rozliczeniowym.

4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla użytkowników zbywających lokale mieszkalne w trakcie okresu rozliczeniowego będzie następowało na podstawie faktycznego zużycia i według ceny zaliczkowej za m³ obowiązującej w budynku na dzień zbycia lokalu.

§ 11

1. Koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane według systemu rozliczeniowego koherentnego z dopuszczonym do stosowania zgodnie z normą PN-EN 834 podzielnikiem kosztów ogrzewania.
2. System podziału kosztów ogrzewania zgodnie z § 7 pkt 1 wraz z przynależnymi do niego współczynnikami wyliczane są dla poszczególnych budynków indywidualnie przez wykonawcę obsługi systemu rozliczeniowego w uzgodnieniu niezbędnych danych ze Spółdzielnią.
3. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalania zaliczek na poczet centralnego ogrzewania na następny sezon rozliczeniowy na poszczególne mieszkania dokonuje wykonawca obsługi systemu rozliczeniowego na podstawie poniesionych kosztów z minionego okresu rozliczeniowego, zwiększonego o 20%.
4. Termin dostarczenia rozliczenia kosztów ogrzewania wynosi 3 (słownie: trzy) miesiące od dnia odczytu.
5. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania odbywają się drogą radiową za wyjątkiem konieczności fizycznego odczytu (np. uszkodzenia podzielnika, reklamacji).

§ 12

1. Lokale mieszkalne bez podzielników kosztów rozliczane są w oparciu o system rozliczeniowy, o którym mowa w § 11 przyjęty w Spółdzielni dla danego budynku, stosując zasadę, że koszt zmienny rozliczany według podzielników przyjmuje się w wielkości maksymalnego jednostkowego zużycia w danym okresie rozliczeniowym występującego w lokalu mieszkalnym opomiarowanym danego budynku, bez uwzględnienia współczynnika redukcyjnego zależnego od usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, z zastosowaniem współczynnika zwiększającego w wysokości 1,2.
2. Lokale mieszkalne lub pojedyncze pomieszczenia w których użytkownicy nie wyrazili zgody na montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym rozliczane są analogicznie jak w pkt. 1.
3. Opłata za usługę rozliczeniową lokali nieopomiarowanych obciąża użytkowników tych lokali.

§ 13

1. W przypadku samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadkach:

- a) uszkodzenia plomb w podzielnikach kosztów ogrzewania,
- b) uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub ich zdemontowania oraz zdemontowania grzejnika(ów) wraz z podzielnikiem(ami) kosztów ogrzewania,
- a) uniemożliwienia wykonania kontrolnego odczytu podzielników kosztów ogrzewania, w celu weryfikacji danych,
- d) nie zastosowania się do obowiązków wynikających z § 18 pkt.3,

rozliczenia dokonuje się analogicznie jak w § 12 ust. 1.

2. W przypadku stwierdzenia przez firmę odczytującą i rozliczającą uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania bez winy użytkownika lokalu, rozliczenia kosztów zmiennych c. o. dokonuje się według średniego zużycia jednostek z nieruchomości na m² z zastosowaniem współczynników redukcyjnych przewidzianych dla danego lokalu.

§ 14

1. Użytkownicy lokalu w ramach opłat za używanie lokali wnoszą w okresie rozliczeniowym miesięczne opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wyliczone w rozbiu na:

- 1) opłaty stałe z tytułu przygotowania ciepłej wody wyliczone w oparciu o koszty wyszczególnione w § 3 pkt 1 proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w budynku,
- 2) opłaty stałe z tytułu centralnego ogrzewania wyliczone w oparciu o koszty wyszczególnione w § 3 pkt 2 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
- 3) opłaty zmienne zaliczkowe z tytułu podgrzania wody wyliczone w oparciu o koszty wyszczególnione w § 3 pkt 3, w sposób określony w § 8 za poprzedni okres rozliczeniowy,
- 4) opłaty zmienne zaliczkowe z tytułu centralnego ogrzewania wyliczone w oparciu o koszty poniesione w ostatnim okresie rozliczeniowym, wyszczególnione w § 3 pkt 4 przypadające na dany lokal mieszkalny.

2. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość zmiany wysokości zaliczek określonych w pkt. 1 ppkt. 3, 4.

§ 15

Wysokość opłat stałych oraz zaliczek płatnych w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w razie:

- 1) zmiany opłat i cen za ciepło,

- 2) zmiany ilości zużycia ciepła w budynku (lub budynkach, które posiadają wspólny węzeł co) w stosunku do analogicznego poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem § 11 pkt 3.

§ 16

Niezależnie od kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ustalonych w sposób określony w § 7 i 8 użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze z odczytem radiowym ponoszą przypadające indywidualnie na ich lokale koszty:

- 1) związane z wykonaniem usługi rozliczeniowej w oparciu o odczyty urządzeń,
- 2) związane z kosztem dzierżawy urządzeń,
- 3) związane z czynnościami serwisowymi z tytułu zmiany grzejnika, jego demontażu, sprawdzenia podzielnika itp.,

§ 17

Należności wynikające z rozliczenia rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w stosunku do sumy wniesionych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym rozlicza się z uwzględnieniem kosztów, o których mowa w § 16 w sposób następujący:

1. Niedopłata:

- 1) wpłatę niedopłaty należy uiścić w najbliższym terminie płatności opłat eksploatacyjnych,
- 2) na wniosek użytkownika lokalu niedopłatę w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni rozkłada na nie więcej niż 6 rat,

2. Nadpłata:

- 1) kwotę nadpłaty zalicza się na bieżące opłaty eksploatacyjne,
- 2) na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być mu wypłacona po podaniu przez niego numeru konta osobistego w banku w celu przekazania nadpłaty przelewem lub przekazem pocztowym na adres zamieszkania, po pomniejszeniu o koszty przelewu lub przekazu oraz ewentualnych zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.

§ 18

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania z systemem odczytu radiowego),
 - b) dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych w celach kontrolnych,
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego urządzeń i plomb pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
 - e) podpisania protokołu z montażu urządzeń pomiarowych,

- 2) ochrony urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem,
- 3) natychmiastowego zgłaszania administracji Spółdzielni wszelkich przypadków:
 - a) uszkodzenia urządzeń,
 - b) stwierdzenia niewłaściwego działania urządzeń,
 - c) naruszenia plomb.
- 4) W przypadku demontażu grzejnika wraz z zamontowanym urządzeniem pomiarowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania pozostałej wartości podzielnika kosztów centralnego ogrzewania do wysokości jego wartości wynikającej z dzierżawy, pomniejszonej o skalkulowane koszty rozliczeń.
- 5) Koszty związane z dodatkowym montażem, wymianą, naprawą oraz dodatkowymi odczytami elektronicznych podzielników kosztów c.o. ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług dodatkowych stanowiących załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

§ 19

1. W przypadku przejęcia lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię, koszt centralnego ogrzewania do momentu ponownego zasiedlenia ponosi Spółdzielnia.
2. W przypadku ponownego zasiedlenia lokalu wyposażonego w elektroniczne podzielniki kosztów c. o. z systemem odczytu radiowego, dokonywany jest odczyt podzielników przez pracowników Spółdzielni, który stanowić będzie stan początkowy uwzględniany w rozliczeniu dokonywanym na koniec okresu rozliczeniowego. Rozliczenie nastąpi za cały okres rozliczeniowy z uwzględnieniem międzyodczytu.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonane zostanie za cały okres rozliczeniowy z użytkownikiem zajmującym mieszkanie na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

§ 20

Lokale i grzejniki opomiarowane w trakcie okresu rozliczeniowego są rozliczane w następujący sposób:

- za okres nieopomiarowany – oszacowanie według stopniodni,
- za okres opomiarowany – zgodnie ze wskazaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym.

§ 21

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniu.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez Przedstawiciela wykonawcy obsługi systemu pomiarowo - rozliczeniowego.
3. W przypadku braku możliwości odczytu radiowego lub reklamacji odczyt jest

przeprowadzony fizycznie przez Przedstawiciela wykonawcy w obecności użytkownika mieszkania (osoby dorosłej).

4. W trakcie dokonywania fizycznego odczytu lub reklamacji Przedstawiciel wykonawcy uprawniony jest do kontroli urządzeń grzewczych, dokonanych przeróbek instalacji grzewczej, a w szczególności zainstalowanie zaworów na zasilaniu i powrocie grzejnika. Stwierdzony stan urządzeń Przedstawiciel wykonawcy odnotowuje w protokole potwierdzonym podpisem użytkownika lokalu.
5. W czasie fizycznego odczytu podzielniki muszą być dostępne dla odczytujących, tzn. użytkownicy mieszkań muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia.
6. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w celu odczytu lub kontroli podzielników wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od daty pierwszego terminu.
7. W przypadku, gdy odczyty w ustalonych terminach nie dojdą do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika, rozliczenia dokona się na zasadach określonych w § 12.

§ 22

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w Spółdzielni w formie pisemnej, w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Uznana przez Spółdzielnię reklamacja, będzie zwiększała bądź zmniejszała koszty centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 23

Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:

- 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
- 2) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa niż 45°C.

§ 24

Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w § 23.

- 1) w przypadku określonym w § 23 pkt 1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
- 2) w przypadku określonym w § 23 pkt 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody, w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) 1/30 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż 40 °C,
- b) 1/15 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody była niższa niż 40 °C.

§ 25

Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej nieruchomości budynkowej w pozycji kosztów zmiennych.

§ 26

Upustów, o których mowa w § 23 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych wg wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniach.

§ 27

W budynkach, w których produkcja ciepła odbywa się w oparciu o Odnawialne Źródła Energii nie stosuje się zapisów regulaminu dotyczących dostawcy zewnętrznego, rozliczenia opłat i ich terminów oraz dopuszcza się (ze względu na różne terminy rozrachunków wynikające z produkcji i zakupu energii elektrycznej) do szacunkowego przypisania kosztów do rozliczenia.

§ 28

Regulamin niniejszy (w tekście jednolitym) uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu Uchwałą Nr 03/2021 w dniu 23.02.2021 r. z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia, jednocześnie z tym dniem traci moc Regulamin z dnia 20.05.2014 r.

Zmiana uchwalona przez Radę Nadzorczą w dniu 30 lipca 2024 r. Uchwała nr 20/2024/RN.