

Tekst jednolity

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW
dla nieruchomości Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
położonych w MIKOŁOWIE

I. Zasady ogólne.

1. Wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni w Mikołowie wyposażone są w liczniki ciepła, zabudowane na przyłączach w węzłach c.o.

Liczniki ciepła są własnością dostawcy ciepła (w przypadku budynków ogrzewanych z kotłowni własnych MSM : Żwirki i Wigury 53 i 55 oraz Krawczyka 17 – ciepłomierze są własnością Spółdzielni).

Odczytów wskazań liczników ciepła dokonuje podczas trwania sezonu grzewczego na koniec każdego miesiąca przedstawiciel dostawcy ciepła wraz z administratorem osiedla.

W odczytach uczestniczyć może przedstawiciel mieszkańców danego budynku .

2. Grzejniki w mieszkaniach wyposażone są w zawory termostatyczne, co jest warunkiem zamontowania podzielników kosztów c.o.
3. Koszt zakupu i montażu podzielników kosztów c.o. ponosi użytkownik danego mieszkania .
4. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest udostępnić mieszkanie w celu dokonania przez przedstawiciela firmy rozliczającej odczytu wskazań podzielników oraz dokonania wymiany ampułek pomiarowych (w przypadku podzielników wyparkowych) na koniec każdego rocznego okresu rozliczeniowego oraz każdorazowo w innym wyznaczonym terminie, np. w celu wykonania czynności serwisowych, sprawdzenia prawidłowości montażu i działania urządzeń itp..

II. Zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie .

1. W przypadku zakupu ciepła na cele c.o. ze źródeł dostawcy obcego, koszty dostawy ciepła ustala się na podstawie cen obowiązujących zgodnie z "Taryfą dla ciepła", zatwierdzoną dla dostawcy przez Urząd Regulacji Energetyki i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Koszt dostawy ciepła do budynków ogrzewanych z kotłowni własnych Spółdzielni wynika z rzeczywistych kosztów (stałych i zmiennych) wytworzenia ciepła w danej kotłowni.
3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na:

- koszty stałe - płatne do dostawcy przez cały rok (12 miesięcy),
 - koszty zmienne - uiszczane w okresie dostawy ciepła (sezon grzewczy).
4. Użytkownik mieszkania wnosi miesięczne opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej .
- Wysokość opłaty zaliczkowej ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego mieszkania na podstawie analizy kosztów ogrzewania , poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym , skorygowanych o prognozowane zmiany wysokości kosztów dostawy ciepła na przestrzeni kolejnego okresu rozliczeniowego.

III. Zasady indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań.

1. Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania mieszkań w oparciu o wskazania podzielników następuje w cyklu rocznym, na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą, zgodnie z zasadami systemu rozliczeniowego.
2. Koszt dokonywanych rozliczeń i związanej z tym obsługi ponosi użytkownik mieszkania.
3. Rozliczenie indywidualne opłaty zaliczkowej następuje w odniesieniu do faktycznie poniesionych za rok rozliczeniowy dla danego budynku wielorodzinnego kosztów centralnego ogrzewania. złożonych z :
 - 1) kosztów stałych – tj. opłat stałych niezależnych od zużycia ciepła : za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe dla każdego węzła c.o., rozliczanych w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej ,
 - 2) kosztów zużycia (zmiennych), tj. opłat związanych z zużyciem i przesyłem ciepła na cele c.o., uzupełnianiem nośnika ciepła w instalacjach c.o.
4. Rozliczenie kosztów zużycia odbywa się w następujący sposób :
 - 1) I część, dotycząca opomiarowanych elementów instalacji c.o. w budynkach, podlega rozliczeniu na poszczególne lokale zasilane z jednego węzła c.o. proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zgodnie z systemem rozliczeniowym (UF i LAF),
 - 2) II część, dotycząca nieopomiarowanych części instalacji c.o. w budynkach, podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Procentowy udział części I oraz części II w całkowitych kosztach zużycia ciepła jest określony w Załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu, obejmującym poszczególne nieruchomości w Mikołowie.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania, którego użytkownik nie wyrazi zgody na:
 - zamontowanie podzielników kosztów c.o.,
 - wymianę ampułek pomiarowych w podzielnikach wyparkowych,
 - odczyt wskazań podzielników na koniec okresu rozliczeniowego,następuje w oparciu o maksymalny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym .

Koszt ten oblicza się w każdym węźle, w którym znajduje się mieszkanie nieopomiarowane, zgodnie z zasadami w rozdziale III ust. 3. i 4. niniejszego Regulaminu, przy czym część I. kosztów zużycia dla mieszkania nieopomiarowanego ustala się w oparciu o maksymalną ilość jednostek zużycia według podzielników w mieszkaniach opomiarowanych w danym węźle, przypadającą na 1 m² powierzchni użytkowej .

Odrębnie uwzględnia się koszt usługi rozliczeniowej .

Powyższy sposób rozliczenia kosztów ogrzewania stanowi odszkodowanie, dochodzone przez Spółdzielnię od użytkownika mieszkania za naprawienie szkód , które wystąpią w danym okresie rozliczeniowym z przyczyn wskazanych w niniejszym punkcie regulaminu.

6. Bezpodstawna odmowa podpisania kwitu odczytowego przez użytkownika mieszkania nie wpływa na rozliczenie kosztów ogrzewania według odnotowanych w kwiecie wskazań podzielników kosztów c.o.

7. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika lub plomby użytkownik mieszkania zobowiązany jest bezzwłocznie zgłosić w Spółdzielni.

Koszt wymiany uszkodzonego podzielnika, serwisu lub ponownego plombowania obciąża użytkownika mieszkania.

Rozliczenie kosztów ogrzewania dla pomieszczenia, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika, następuje w oparciu o szacowane wielkości jednostek zużycia ciepła na podstawie dokonanych na zakończenie okresu rozliczeniowego odczytów sprawnych podzielników w pozostałych pomieszczeniach w tym lokalu - zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego firmy rozliczającej.

8. Wszelkie celowe działania użytkownika mieszkania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia , takie jak:

- uszkodzenie podzielnika lub jego plomby, niedozwolone manipulacje przy podzielniku stwierdzone podczas kontroli serwisowej lub sygnalizowane i rejestrowane w systemie odczytów radiowych urządzeń elektronicznych,
- wbudowanie dodatkowych grzejników ,powiększenie istniejących lub samowolna wymiana na grzejnik innego typu,
- demontaż grzejnika z podzielnikiem,
- usunięcie lub powiększenie kryzy,

są nielegalne i skutkują rozliczeniem kosztów ogrzewania mieszkania według zasad, określonych w rozdziale III. ust. 5. niniejszego Regulaminu, tj. jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

9. W przypadku zbycia mieszkania bez udziału Spółdzielni wszelkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów c.o. za pełny roczny okres rozliczeniowy przejmuje nabywający mieszkanie.

10. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze licytacji komorniczej nowy właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu nieruchomości i umożliwić tzw. międzyodczyt podzielników kosztów c.o. na dzień uprawomocnienia orzeczenia o przysądzeniu lokalu .
11. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu wykonywany jest tzw. międzyodczyt podzielników kosztów c.o. na dzień przejęcia lokalu w użytkowanie przez nowego właściciela.
12. Rozliczenie kosztów c.o. w przypadkach nabycia mieszkania , określonych w rozdziale III, ust. 10. i 11. niniejszego Regulaminu, następuje po upływie pełnego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem podziału kosztów proporcjonalnego do okresu zamieszkania poprzedniego i nowego właściciela lokalu, z uwzględnieniem wskazań podzielników kosztów c.o. według wykonanego międzyodczytu stanu tych urządzeń.
 - a. Rozliczenie różnic pomiędzy wysokością opłat zaliczkowych za c.o. a faktycznymi kosztami ogrzewania, wynikających z indywidualnych rozliczeń, odbywa się następująco:
 - a) w przypadku nadpłaty - kwota nadpłaty zostanie przez Spółdzielnię niezwłocznie zaliczona na poczet kolejnych opłat czynszowych, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni,
 - b) w przypadku niedopłaty - użytkownik mieszkania zobowiązany jest uiścić do Spółdzielni kwotę niedopłaty najpóźniej do końca kolejnego miesiąca następującego po miesiącu , w którym otrzymał rozliczenie.
- 13. W danym okresie rozliczeniowym dla rozliczanych węzłów c.o wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła , po raz pierwszy za okres od dnia 01.11.2023 rok .**
 - a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytów wskazań zamontowanych w nim podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF i UF, będzie wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, w rozliczeniu indywidualnym kosztów ogrzewania tego lokalu za dany okres uwzględnia się wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu.**
 - b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w danym węźle c.o. w budynku wielolokalowym wyznaczany jest jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż**

temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określone w przepisach.

W każdym przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu, wyliczonych na podstawie odczytów wskazań zamontowanych w nim podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF i UF i przypadających na 1 m² powierzchni ogrzewanej tego lokalu, jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni, wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali w rozliczanym węźle c.o., w rozliczeniu indywidualnym kosztów ogrzewania tego lokalu za dany okres uwzględnia się minimalną ilość jednostek obliczeniowych jako 50 % średniej ilości jednostek obliczeniowych w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w węźle c.o., w którym znajduje się ten lokal.

14. Na podstawie wskazań podzielników oraz kosztów podgrzania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

1) dla budynku:

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- b) ilość ciepła na cele podgrzania c.w.u w danym węźle grupowym c.w.u.,
- c) sumaryczną powierzchnię użytkową lokali w budynku,
- d) ilość pobranego ciepła na cele ogrzewania, przypadającą na 1m² powierzchni lokali,
- e) koszt pobranego ciepła na cele ogrzewania w podziale na :
 - koszty stałe (opłata stała),
 - koszty zużycia (opłata zmienna), wynikające z ilości zużytego ciepła,
- f) koszt ciepła na cele podgrzania c.w.u. w podziale na :
 - koszty stałe (opłata stała),
 - koszty zużycia (opłata zmienna),
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki,
- h) sumaryczną ilość zużytej ciepłej wody, zarejestrowanej przez wodomierze c.w.u. w lokalach,
- i) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej (począwszy od 2024r.),
- j) porównanie średniego kosztu podgrzania wody w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej (począwszy od 2024r.),
- k) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, jeżeli takie organizacje zostaną uprzednio zgłoszone Spółdzielni,

- l) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- m) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

2) dla lokalu:

- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- c) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- d) wielkość naliczonych opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- e) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
- f) saldo rozliczenia (wysokość nadpłaty lub dopłaty),
- g) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w węźle c.o .i w formie tabelarycznej,
- h) porównanie kosztów centralnego ogrzewania (w zł /m²) do kosztów w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej ,
- i) porównanie zużycia c.w.u. w m³ do zużycia c.w.u. w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej ,
- j) porównanie kosztów podgrzania c.w.u. (w zł /m²) do kosztów w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

IV. Postanowienia ogólne

1. Zasady niniejszych rozliczeń dotyczą także najemców lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów c.o., zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych MSM-Mikołów w Mikołowie .
2. Koszty centralnego ogrzewania, nierozliczone w danym okresie z użytkownikami lokali zasilanych z jednego węzła c.o., a wynikające z uznanych reklamacji i korekt indywidualnych rozliczeń , zostaną uwzględnione w rozliczeniu kosztów dostawy ciepła do danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
3. Wszelkie kwestie sporne lub nie ujęte w niniejszych zasadach rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem.

V. Postanowienia końcowe.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do podjęcia działań, mających na celu upowszechnienie wśród mieszkańców budynków MSM-Mikołów w Mikołowie znajomości zasad rozliczeń kosztów ogrzewania , wynikających z niniejszego Regulaminu .

2. Wszelkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Niniejszy Regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2017 roku.
4. Zmiany do Regulaminu, które mają zastosowanie do rozliczeń za okres od 01.11.2023 roku, zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej MSM Nr 91/2022 z dnia 14.12.2022 roku.

ZATWIERDZONO

**Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 65/2017 z dnia 26.06.2017 roku**

**Zmiany do Regulaminu
zatwierdzono
Uchwałą Rady Nadzorczej MSM
Nr 91/2022 z dnia 14.12.2022 roku**

Załącznik

**do „Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania
na podstawie podzielników kosztów
dla nieruchomości Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
położonych w Mikołowie”**

Budynki wyposażone w podzielniki wyparkowe według stanu na dzień 01.11.2022r.

l.p.	Nr nieruch.	Adres budynku	Procentowy udział w kosztach zużycia ciepła	
			CZĘŚĆ I Pomieszczenia opomiarowane	CZĘŚĆ II części wspólne instalacji c.o. (nieopomiarowane)
1	1.1	Słowackiego 17,19,21	50 %	50 %
2	1.2	Słowackiego 2,4,6,8,10, 14,16		
3	1.4	J.Bluszcza 13		
4	2.1	Osiedle przy Plantach 2,4,6,8,10,12,14		
5	2.2	Osiedle przy Plantach 3,5,7,9,11,13,15,17,19		
6	2.3	Osiedle przy Plantach 16		
7	2.4	Osiedle przy Plantach 21,23		
8	3	Młyńska 4,4A,6,6A		
9	4	Młyńska 14, Bandurskiego 3,5		
10	5	Młyńska 13, Bandurskiego 22, Pszczyńska 40		
11	6	Pszczyńska 26,28,30,32,34		
12	7	Słoneczna 1		
13	10	J.Bluszcza 24,26,28		
14	11	Nowa 25, 29 Krakowska 51,53, 57		
15	12	Nowa 35		
16	16	rtn.W.Pileckiego 3,5,9,11		
17	17	rtn.W.Pileckiego 17,19,21		
18	21	Skalna 10,12		
19	20	Skalna 2,4,6,8	60 %	40 %

:

ZATWIERDZONO

Uchwał ą Rady Nadzorczej

Nr 91/2022 z dnia 14.12.2022 roku