

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZEŃ
CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWANIE LOKALI
I BUDYNKÓW ORAZ PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ
DOSTARCZANEJ CENTRALNIE DO BUDYNKÓW
W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

W oparciu o przepisy ust. 10 art. 45a Ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273), oraz na podstawie § 56 ust. 2 pkt 9 w związku z § 6 pkt 4 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala się, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu obowiązują dla celów rozliczeń w związku z dostawą energii cieplnej przeznaczonej na:

- 1) ogrzewanie lokali i budynków;
- 2) przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do lokali przez instalację w budynkach,

dla osób nie będących odbiorcami energii cieplnej w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.) zwanymi dalej „użytkownikami lokali”.

2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia użytkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, na koniec okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ewentualnych zmian tych powierzchni podczas trwającego okresu rozliczeniowego;
- 2) **powierzchnia lokalu ogrzewanego centralnie** - powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka itp.);
- 3) **użytkownik lokalu** - osoba prawna lub fizyczna posiadająca samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo najmu do takiego lokalu w nieruchomości. W rozumieniu Regulaminu użytkownikiem lokalu jest także najemca lokalu użytkowego, a także osoba zajmująca

lokal bez tytułu prawnego, o której mowa w § 1 ust. 10 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”;

4) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Podlega wymianie zgodnie z gwarancją udzieloną przez producenta;

5) **ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej w lokalu. Podlega legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych;

6) **rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym;

7) **współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali. Współczynniki wyrównawcze ustalane są dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń;

8) **minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniający wymaganą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C;

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 (węzła) i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację;

10) **koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania;

11) **koszt podgrzania wody** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody;

12) **węzeł cieplny** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku;

13) **układ pomiarowo – rozliczeniowy** – to ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom meteorologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło;

14) **sezon grzewczy** - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego.

§ 2

1. Opłaty, o których mowa w Regulaminie wylicza się wyłącznie w oparciu o ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej, zwane dalej „kosztami zakupu ciepła” od przedsiębiorstw energetycznych na cele określone w § 1 Regulaminu, a wynikające z zawartych z nimi umów sprzedaży energii cieplnej oraz obowiązujących taryf cenowych.
2. Koszty inne ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła na cele określone w ust. 1, stanowią osobne pozycje kosztów, a sposób ustalania i wysokość opłat z tego tytułu określają postanowienia „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”. Do kosztów takich zalicza się między innymi:
 - 1) koszty zakupu ciepłomierzy wraz z modułem radiowym oraz koszty ich montażu;
 - 2) koszty zakupu urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów ogrzewania) oraz koszty ich montażu;
 - 3) koszty wynikające z umowy o indywidualne rozliczanie ciepła, zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą rozliczeniowym;
 - 4) koszty uznanych reklamacji.
3. Koszty zakupu ciepła rozlicza się osobno dla celów centralnego ogrzewania i dla celów podgrzewania centralnie ciepłej wody użytkowej.
4. Techniczną możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w danym budynku wielolokalowym oraz stanu technicznego tego budynku.
5. Opłacalność stosowania podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji.

§ 3

1. Ciepłomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:
 - 1) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym posiada jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
 - 2) są spełnione łącznie warunki:
 - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania tych ciepłomierzy;

- b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania ciepłomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń;
 - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o której mowa w art. 45a ust. 13 ustawy Prawo energetyczne;
 - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym;
 - e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:
- 1) instalacja centralnego ogrzewania nie spełnia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu ;
 - 2) są spełnione łącznie warunki:
 - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania;
 - b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń;
 - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust.13 ustawy Prawo energetyczne;
 - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym;
 - e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
3. Wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej służące do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej i posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy są spełnione warunki:
- 1) analiza techniczna wykaże techniczną możliwość montażu tych urządzeń;
 - 2) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku instalacji wodomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.
4. Spółdzielnia dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji

budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.

5. Spółdzielnia dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania, jeżeli jest możliwe wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego:
 - 1) maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;
 - 2) minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.

Rozdział II. Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty stałe i koszty zmienne rozliczane są osobno dla każdego budynku (węzła cieplnego z układem pomiarowo- rozliczeniowym), a jeżeli budynek wyposażony jest w więcej niż jeden węzeł cieplny z układem pomiarowo - rozliczeniowym, osobno dla wszystkich lokali i pomieszczeń wspólnych zasilanych z danego węzła.

§ 5

1. Koszty stałe obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych w budynku i uwzględniają opłaty:
 - 1) za zamówioną moc cieplną;
 - 2) za usługi przesyłowe stałe.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych jest m² powierzchni użytkowej lokalu ogrzewanego centralnie.
3. Koszty zmienne obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła i wynikają z ilości zużytego ciepła według wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego w poszczególnych węzłach cieplnych w budynku oraz obowiązującej ceny dostawcy ciepła.
4. Do kosztów zmiennych zalicza się:
 - 1) koszty zakupu ciepła;
 - 2) koszty usług przesyłowych zmiennych;
 - 3) koszty nośnika ciepła.

5. W przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty zmienne dzieli się w następujący sposób:

- 1) 60% to koszty zużycia – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku;
- 2) 40% to koszty wspólne – na które składają się: ciepło do ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku w budynku, innych pomieszczeń nie wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe oraz ciepło dostarczone do lokali z pionów grzewczych i gałęzek przyłączeniowych, które dzieli się na m^2 powierzchni użytkowej lokali.

§ 6

1. Składowe rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w ciepłomierze:

- 1) jednostkowa stawka opłat ogrzania jednego metra kwadratowego dotycząca kosztów związanych z opłatą z tytułu stałej mocy zamówionej stanowi iloraz kosztów stałej mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym, do sumy powierzchni całego budynku w ciągu tego okresu;
 - 2) jednostkowa stawka za GJ dotycząca kosztów związanych z opłatą zmienną stanowi iloraz kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym pomniejszonej o wysokość kosztów wyliczonych zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu do ilości zużytej energii cieplnej przedstawionej jako suma zużycia energii w oparciu o odczyty ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, w ciągu tego okresu rozliczeniowego;
 - 3) koszt centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w ciepłomierze oblicza się dodając iloczyn powierzchni grzewczej danego lokalu i ceny jednostkowej za metr kwadratowy dot. kosztów zamówionej mocy stałej ($zł/m^2$) do iloczynu dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o odczyt ciepłomierza zamontowanego w lokalu, w okresie rozliczeniowym i ceny jednostkowej za 1 GJ wyliczonej zgodnie z ust. 1 pkt 2. niniejszego paragrafu oraz iloczynu powierzchni użytkowej danego lokalu i stawki jednostkowej za GJ wyliczonej zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną przez układ pomiarowo-rozliczeniowy, a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych w lokalach, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczanych w danej nieruchomości.
3. Wysokość kosztu różnicy wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną przez układ pomiarowo-rozliczeniowy, a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych w lokalach stanowi iloczyn ilości GJ, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz stawki jednostkowej za GJ (wyliczonej jako iloraz kosztów określonych w § 5 ust. 3 do ilości

zużytego ciepła według wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego w poszczególnych węzłach ciepłych w budynku).

§ 7

1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz lokali mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych opłata za energię ciepłą w części stałej wyliczona jest w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym koszty stałe i stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostki wynikającej z podzielenia łącznych kosztów stałych w budynku (węźle) przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.
2. Opłata za energię ciepłą w części zmiennej wyliczana jest w oparciu o poniesione koszty zmienne, z uwzględnieniem postanowienia § 5 ust. 5, tj.:
 - 1) w przypadku, gdy w budynku (węźle) zużycie ciepła rozliczane jest według wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
 - a) wszystkie lokale wyposażone są w podzielniki – rozliczenie przeprowadzone jest na podstawie ich wskazań, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku;
 - b) lokale, w budynku (węźle) j/w, które nie są wyposażone w podzielniki (użytkownik nie dopuścił do ich zamontowania) – użytkownika takiego lokalu obciąża się w okresie rozliczeniowym maksymalnym zużyciem w budynku (węźle), w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku, wyliczonym zgodnie z zapisami § 16 ust. 1 - ust. 3;
 - 2) wszystkie lokale wyposażone w ciepłomierze – rozliczenie przeprowadzone jest na podstawie ich wskazań, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku;
 - 3) w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych w budynku - węźle (nie ma podzielników kosztów ogrzewania ani ciepłomierzy indywidualnych) - na podstawie udziału powierzchni danego lokalu w łącznej powierzchni użytkowej lokali w tym budynku.

§ 8

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu ciepła jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach (węzłach) wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – **okres roku kalendarzowego**;
 - 2) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach (węzłach) wyposażonych w ciepłomierze – **okres roku kalendarzowego**;
 - 3) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nieopomiarowanych (brak podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych) – **okres roku kalendarzowego**.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zmienić okres rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 9

1. Opłata za energię ciepłą na pokrycie kosztów zakupu ciepła wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych – w formie miesięcznych opłat zaliczkowych.
2. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie oraz terminy ich wprowadzania ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Jednostką naliczenia opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Wnoszone miesięczne opłaty zaliczkowe, o których mowa w ust. 1 podlegają rozliczeniu w oparciu o przypadające na lokal koszty dostawy ciepła w okresie, o którym mowa w § 8, wyliczone w sposób określony w § 6 oraz w § 7.
5. Różnica pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych przez użytkownika lokalu mieszkalnego a przypadającymi na lokal kosztami dostawy ciepła do budynku (węzła) w okresie rozliczeniowym, podlega rozliczeniu w sposób określony w § 24 i § 25.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i sposobu ustalania opłat za ogrzewanie w lokalach użytkowych

§ 10

1. Opłatę za energię ciepłą w lokalach użytkowych oblicza się na podstawie:
 - 1) wskazań układu pomiarowo -rozliczeniowego w budynku (węźle);
 - 2) wskazań podzielników kosztów ogrzewania w lokalu;
 - 3) wskazań ciepłomierza indywidualnego dla danego lokalu;
 - 4) powierzchni użytkowej lokalu.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11

1. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w przypadku lokali użytkowych wyposażonych w ciepłomierze opisane zostały w § 6.
2. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w przypadku lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub nieopomiarowanych (brak podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych) opisane zostały w § 7.

§ 12

1. Okres rozliczeniowy kosztów zakupu ciepła dla lokali użytkowych jest zależny od rodzaju rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i został opisany w § 8.

2. Rozliczenie kosztów c.o. następuje nie później niż do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zmienić termin rozliczenia, o którym mowa w ust. 2.
4. Zasady ustalania i wnoszenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów zakupu ciepła określone zostały w § 9.
5. W przypadku mechanicznego uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza lub modułu radiowego, użytkownik lokalu ponosi koszty serwisu wynikające z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

§ 13

1. Jeżeli użytkownik lokalu użytkowego ma nadwyżkę opłat za ciepło, to nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej zostaną zaliczone na poczet bieżących opłat czynszowych lub w uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika, Spółdzielnia dokonuje zwrotu nadpłaty na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy, pod warunkiem nie posiadania przez najemcę lokalu jakichkolwiek zadłużeń z tytułu najmu.
2. W przypadku niedopłaty najemca zobowiązany będzie uregulować niedopłatę w oparciu o wystawioną przez Spółdzielnię fakturę, w terminie wskazanym na fakturze.

§ 14

Zasady postępowania w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego określają postanowienia § 21 niniejszego regulaminu.

Rozdział IV. Zasady zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

§ 15

1. W przypadkach rozliczeń kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych lub użytkowych, w których użytkownik:
 - 1) odmówił / nie udostępnił do zamontowania lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 2) odmówił / nie udostępnił do zamontowania lub wymiany podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia dla danego pomieszczenia w lokalu. W pozostałych pomieszczeniach wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
 - 3) uniemożliwił:
 - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu manualnego;
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik kosztów ogrzewania;
 - dokonał ingerencji w podzielnik kosztów ogrzewania w celu zafałszowania jego wskazań,

wylicza się zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem w danym okresie rozliczeniowym.

Koszty zmienne zostaną wyliczone według maksymalnego zużycia w lokalu.

2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w danym budynku (węźle) w przeliczeniu na m².
3. Jeżeli w lokalu nastąpiła awaria, uszkodzenie podzielnika na pojedynczym grzejniku lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania przeprowadzane jest w sposób następujący:
 - a) do daty montażu nowego urządzenia (podzielnika kosztów ogrzewania) – według średniego zużycia ciepła wykazanego na pozostałych podzielnikach w danym lokalu w przeliczeniu na moc grzejnika lub ilość żeberek na ilość dni;
 - b) za okres od daty montażu nowego urządzenia (podzielnika kosztów ogrzewania) do końca danego okresu rozliczeniowego – na podstawie wskazań zamontowanego nowego podzielnika kosztów ogrzewania.
4. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane przez użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, wraz z podzielnikami kosztów ogrzewania (wymiana grzejników) - wskazania podzielników kosztów ogrzewania zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania w danym okresie rozliczeniowym. Firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
5. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni wraz z podzielnikami kosztów ogrzewania lub grzejniki z uszkodzoną/zerwaną plombą, co może wskazywać na ich czasowy demontaż – koszty ogrzewania zostaną wyliczone według maksymalnego zużycia w lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza lokalowego, modułu radiowego, lub innych nieprzewidzianych zdarzeń uniemożliwiających odczytanie prawidłowej ilości ciepła zarejestrowanych przez ciepłomierz indywidualny - rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie średniej wartości zużycia ciepła obliczonej na 1m² powierzchni użytkowej lokali w budynku (rozliczanych na podstawie wskazań ciepłomierzy w danym budynku) w bieżącym okresie rozliczeniowym.

7. W przypadkach opisanych w ust. 6 niniejszego paragrafu, dotyczących lokali wyposażonych w ciepłomierze indywidualne dopuszcza się wykorzystanie poniższego wzoru do obliczenia zużycia ciepła w lokalu :

$$Q_b = \left[\frac{Q_{ow} \cdot (t_w - t_b)}{t_w - t_o} + Q_{cwt} \right] \cdot (h_b : h_o) \quad [\text{GJ}]$$

gdzie

- Q_b - ilość dostarczonego ciepła w okresie braku prawidłowego pomiaru [GJ]
- Q_{ow} - ilość ciepła zależna od warunków atmosferycznych, dostarczona na ogrzewanie i wentylację w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego [GJ]
- Q_{cwt} - ilość ciepła niezależna od warunków atmosferycznych, dostarczona na podgrzewanie wody wodociągowej i na cele technologiczne, w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego [GJ]
- t_w - normatywna temperatura ogrzewanych pomieszczeń [$^{\circ}\text{C}$]
- t_b - średnia temperatura zewnętrzna w okresie braku prawidłowego pomiaru [$^{\circ}\text{C}$]
- t_o - średnia temperatura zewnętrzna w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego [$^{\circ}\text{C}$]
- h_b - liczba dni w okresie braku prawidłowego pomiaru
- h_o - liczba dni w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego

8. Zasada opisana w ust. 6 niniejszego paragrafu będzie stosowana do czasu wymiany ciepłomierza, modułu radiowego w lokalu lub ustąpienia innych nieprzewidzianych zdarzeń w wyniku czego będzie możliwe dokonanie odczytu prawidłowej ilości ciepła zarejestrowanej przez ciepłomierz indywidualny.

Rozdział V. Wyznaczanie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym i użytkowym

§ 16

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.
2. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej (wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia), dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

4. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w obowiązujących przepisach prawa.
5. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest niższa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej (wartość minimalnych obliczeniowych jednostek zużycia), dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością minimalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

Rozdział VI. Zasady dokonywania odczytów urządzeń.

§ 17

1. Odczytu podzielników kosztów ogrzewania w lokalu oraz ciepłomierzy, zainstalowanych na wejściu instalacji c.o. do lokalu dla celów ustalenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (węzła) oraz indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Odczyty podzielników oraz ciepłomierzy z modułami radiowymi wykonywane są zdalnie (poza lokalem) po zakończonym okresie rozliczeniowym.
3. Spółdzielnia sprawuje nadzór nad prawidłowością rozliczeń zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Rozdział VII. Obowiązki użytkownika lokalu, terminy rozliczeń oraz zasady wnoszenia reklamacji.

§ 18

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni o każdym uszkodzeniu podzielnika, ciepłomierza lub modułu radiowego oraz zerwaniu plomb z ww. urządzeń lub grzejników.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierz lokalowy jest zobowiązany umożliwić firmie specjalistycznej, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę lub pracownikom Spółdzielni dokonanie kontrolnego manualnego/naocznego, odczytu podzielników kosztów ogrzewania/modułu radiowego, ciepłomierza lokalowego, sprawdzenie prawidłowości ich działania i eksploatacji, kontroli stanu ciepłomierza/modułu radiowego lub wykonania innych czynności serwisowych;

§ 19

1. Bez pisemnej zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek samowolna ingerencja użytkowników w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - 1) demontaż grzejników;
 - 2) demontaż podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz modułów radiowych;
 - 3) montaż dodatkowych grzejników lub zmiana mocy grzejników w związku z ich wymianą;
 - 4) demontaż plomb z w/w urządzeń;
 - 5) zmiana miejsca zamontowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - 6) zmiany nastawy wstępnej zaworu;
 - 7) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.

§ 20

1. Koszty związane z usunięciem grzejnika, wymianą na inny (wyłącznie zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Spółdzielnię, ponosi użytkownik lokalu. Ponosi on ponadto koszty przełożenia podzielnika kosztów ogrzewania zgodnie z obowiązującym cennikiem usług firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia ma zawartą stosowną umowę i jest nimi obciążony na indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przypadającego na jego lokal zużycia ciepła w budynku (węźle) za okres rozliczeniowy, w którym te koszty poniesiono.
2. W przypadku skorzystania przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym z usługi serwisowej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia ma zawartą stosowną umowę, do indywidualnych kosztów ogrzewania lokali doliczany jest również koszt serwisu.
3. Ciepłomierze indywidualne i podzielniki kosztów ogrzewania wraz z modułem radiowym montowane są w lokalach mieszkalnych na koszt użytkownika i stanowią jego własność - za wyjątkiem lokali użytkowych, których właścicielem jest Spółdzielnia.

§ 21

1. W razie zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, albo w przypadku innych zdarzeń prawnych, gdy następuje zmiana użytkownika, dokonywane są odczyty pośrednie podzielników/ciepłomierzy przez pracownika Spółdzielni na wniosek dotychczasowego użytkownika. Z przeprowadzonych odczytów sporządza się protokół dla celów prawidłowego rozliczenia kosztów każdego z użytkowników lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (węzła) dotyczących poprzedniego i następnego użytkownika dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w trakcie którego nastąpiła zmiana użytkownika, w terminach, o których mowa w § 22 ust. 1.
3. W budynku (węźle) wyposażonym w podzielniki kosztów ogrzewania – w razie zmiany właściciela lokalu nie wyposażonego w podzielniki w trakcie trwania okresu

rozliczeniowego, lokal ten może być wyposażony w podzielniki na wniosek nowego użytkownika. W takim przypadku od daty ich montażu (protokołu odbioru), do rozliczenia lokalu będą miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania. Do daty montażu podzielników lokal zostanie rozliczany w oparciu o § 7 ust. 2 b.

4. W przypadku lokali nieopomiarowanych (niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze indywidualne) i zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozlicza się w stosunku do ilości dni przypadających na danego użytkownika w okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku podłączenia nowych nieruchomości do sieci centralnego ogrzewania ustala się, iż do czasu wyznaczenia indywidualnych współczynników wyrównawczych zużycia ciepła wynikających z położenia lokalu w bryle budynku dla lokali w nieruchomości wyposażonych w ciepłomierze, rozliczenia zużycia ciepła dokonuje się bez uwzględnienia ww. współczynników. Zmiana sposobu rozliczenia następuje z początkiem okresu rozliczeniowego po ich wyznaczeniu.

§ 22

1. Każdy użytkownik otrzymuje na piśmie rozliczenie indywidualne przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła w terminie do 3 miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.
2. W pisemnym rozliczeniu indywidualnym lokalu umieszcza się jako osobną pozycję koszty, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 2.

§ 23

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do wniesienia reklamacji do Spółdzielni w sprawie otrzymanego pisemnego rozliczenia przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła. Reklamację wnosi się na piśmie do Zarządu Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacja powinna być rozpatrzona przez Zarząd Spółdzielni nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu do Spółdzielni. W szczególnie skomplikowanych przypadkach związanych z rozpatrzeniem reklamacji termin jej załatwienia może być przez Zarząd Spółdzielni wydłużony do 60 dni. O swojej decyzji Zarząd informuje na piśmie użytkownika wnoszącego reklamację. Jeżeli użytkownik lokalu składający reklamację jest członkiem Spółdzielni, informacja Zarządu powinna także zawierać pouczenie o możliwości, terminach i formie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu.
W takim przypadku stosuje się postanowienia Statutu Spółdzielni o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia reklamacji, skutki finansowe zmienionego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła zostaną uwzględnione w kosztach zakupu ciepła do budynku (węzła), w którym znajduje się lokal, w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział VIII. Zasady rozliczenia nadwyżki/niedopłaty

§ 24

1. Jeżeli z przesłanego użytkownikowi lokalu mieszkalnego pisemnego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2) wynikać będzie nadwyżka pomiędzy wpłaconą przez użytkownika sumą miesięcznych opłat zaliczkowych a przypadającymi na jego lokal kosztami, Spółdzielnia na wniosek właściciela lokalu może zwrócić nadwyżkę na wskazany we wniosku rachunek bankowy.
2. W razie, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego nie wystąpił z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zaliczy nadwyżkę na poczet kolejnych miesięcznych opłat.
3. Spółdzielnia potrąca z nadwyżki przeznaczonej dla użytkownika lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności swe należności wynikające z zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania jego lokalu.
4. Zasady rozliczania nadwyżki/ niedopłaty w stosunku do użytkowników lokali użytkowych zostały określone w § 13.

§ 25

1. Jeżeli z przesłanego rozliczenia wynikać będzie obowiązek dokonania przez użytkownika lokalu mieszkalnego dopłaty do przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła, to użytkownik lokalu ma obowiązek wniesienia tej dopłaty w terminie wskazanym w informacji o rozliczeniu z tytułu centralnego ogrzewania, a jeżeli wniósł reklamację w sprawie otrzymanego rozliczenia, w terminie wskazanym w rozstrzygnięciu jego reklamacji.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć niedopłatę wynikającą z rozliczenia na raty.

§ 26

1. Zmiana systemu rozliczeniowego ze zryczałtowanego (w oparciu o powierzchnię lokali ogrzewanych centralnie) na zindywidualizowany może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej większość właścicieli lokali w budynku zasilanym z węzła cieplnego. W takim przypadku nie bierze się pod uwagę kryterium opłacalności określone w §2 ust.5 regulaminu.
2. Złożenie deklaracji o rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych wymaga zgłoszenia w formie pisemnej w terminie do końca okresu rozliczeniowego. Złożenie takiej deklaracji w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego, spowoduje zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania od następnego okresu rozliczeniowego określonego w § 8.

Rozdział VIII. Zasady rozliczania kosztów za podgrzanie wody do celów użytkowych

§ 27

Koszty zakupu ciepła dla przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do lokali przez instalacje w budynkach, zwanego dalej „kosztami podgrzania wody dla celów użytkowych”, dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.

§ 28

1. Koszty stałe obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych i uwzględniają opłaty:
 - 1) za zamówioną moc cieplną;
 - 2) za usługi przesyłowe stałe.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych w przypadku lokali mieszkalnych oraz użytkowych jest jeden lokal (dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w budynkach zasilanych z węzła cieplnego).

§ 29

1. Koszty zmienne obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu zużytego ciepła dla podgrzania wody do celów użytkowych i obejmują ilości zużytego ciepła na podgrzanie wody wynikające ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w poszczególnych węzłach cieplnych.
2. Do kosztów zmiennych zalicza się ponadto:
 - 1) koszty usług przesyłowych zmiennych;
 - 2) koszty zużycia ciepła.
3. Koszty zmienne rozlicza się na poszczególne lokale w oparciu o zużycie wykazane przez wodomierze c.w.u. na punktach poboru wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych jest koszt podgrzania m³ wody.

§ 30

1. Opłata za podgrzanie wody do celów użytkowych składa się z części stałej i części zmiennej.
2. Opłata w części stałej odpowiada kosztom stałym poniesionym przez Spółdzielnię na podgrzanie wody do celów użytkowych, o których mowa w § 28. Jest ona ustalana w wysokości jednakowej dla wszystkich lokali, do których jest dostarczana ciepła woda, w obrębie danego węzła.
3. Opłata w części zmiennej odpowiada kosztom zmiennym ponoszonym przez Spółdzielnię, o których mowa w § 29 i jest ustalana na podstawie ilości ciepłej wody zużytej w lokalu mieszkalnym i użytkowym.
4. W celu zrównoważenia kosztów podgrzania wody z przychodami z tego tytułu:

- 1) w części stałej wysokość miesięcznej opłaty ustala się w oparciu o koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych na cele podgrzania ciepłej wody z poprzedniego roku kalendarzowego (dwa okresy rozliczeniowe), z uwzględnieniem m.in. zmian cen za dostarczenie energii cieplnej przez dostawcę w przeliczeniu na jednostki rozliczeniowe określone w § 28 ust. 2;
 - 2) w części zmiennej wysokość miesięcznej opłaty ustala się w oparciu o koszty zużycia energii cieplnej zużytej na cele podgrzania ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ponownych rozliczeń (korekty uznaniowe lub dociążeniowe). Skutki finansowe zmienionego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła zostają uwzględnione w kosztach zakupu ciepła do budynku (węzła), w którym znajduje się lokal, w następnym okresie rozliczeniowym;
 - 3) zmiana opłat j/w następuje po zatwierdzeniu jej przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zaliczka wnoszona przez użytkowników lokali w okresach miesięcznych na potrzeby podgrzania ciepłej wody jest wyliczona w sposób opisany w ust. 4 pkt 2 i podlega rozliczeniu w oparciu o przypadające na budynek (węzeł cieplny) koszty w okresie o którym mowa w ust. 6.
 6. Okresem rozliczeniowym zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych jest okres 6 miesięcy roku kalendarzowego. W lokalach użytkowych ciepła woda użytkowa rozliczana jest w okresach kwartalnych.
 7. Wyliczenie kosztów podgrzania wody dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym następuje wraz z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
 8. Ogólne zasady rozliczeń kosztów dostawy wody opisany został w załączniku nr 2 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale.”.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 31

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 26/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. i **obowiązuje od dnia 01 stycznia 2024 roku**, z zastrzeżeniem wynikającym z ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. **Okres rozliczeniowy, dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego zostaje przedłużony i będzie trwał od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r.**, natomiast okres rozliczeniowy dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 będzie obowiązywać począwszy od 01.01.2025 roku.
3. Z dniem wejścia w życie Regulaminu, o którym mowa w ust. 1, traci moc „Regulamin określający zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 40/2022 z dnia 15 grudnia 2022 roku.

