

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła dla budynków i lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie

Podstawy prawne

§ 1

Niniejszy regulamin, zwany w dalszej treści regulaminem, opracowany został w oparciu o następujące akty normatywne:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. 2021, poz. 716 z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020, poz. 718 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, (Dz.U. 2021 poz. 1409 z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04. 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75/2002, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021 poz. 648 z późniejszymi zmianami),
- 6) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2021 poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
- 7) Statut Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony uchwałą WZC Nr 10/2019 z dnia 09 i 10. 05.2019r. zarejestrowany w KRS w Opolu dnia 04.07.2019r.,
- 8) 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 (Dz.U. 2021 poz. 2273).

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wchodzących w skład zasobów lokalowych Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie i zarządzanych przez Namysłowską Spółdzielnię Mieszkaniową, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) użytkownik lokalu - osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca lokal mieszkalny lub użytkowy. Należy przez to rozumieć mieszkańca Spółdzielni posiadającego: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; właściciela wyodrębnionego lokalu; najemcę lokalu; użytkownika lokalu bez tytułu prawnego.
 - 2) spółdzielnia – Namysłowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Namysłowie,
 - 3) lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy będący w zasobach Spółdzielni,

- 4) dostawca - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
- 5) odbiorca - każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z dostawcą,
- 6) ciepłomierz - układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
- 7) podzielnik kosztów ogrzewania zwany również podzielnikiem kosztów lub podzielnikiem ciepła - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
- 8) okres rozliczeniowy - umowny przedział czasowy ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres należności za ciepło od użytkowników lokali,
- 9) sezon grzewczy - sezon grzewczy to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów (wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r.). Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków stanowiących zasób Spółdzielni podejmuje jej Zarząd.
- 10) firma rozliczająca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu odbiorca na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów zużycia ciepła,
- 11) powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku stanowiącego zasób Spółdzielni, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie wraz z ogrzewanymi powierzchniami wspólnego użytkowania tj. pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych, klatek schodowych itp.. Pomieszczenia które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój, WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni centralnie ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania,
- 12) zaliczka za centralne ogrzewanie – wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal, suma pieniężna podlegająca aktualizacji według kosztów z ostatniego okresu rozliczeniowego, pobierana na poczet rozliczenia kosztów dostawy ciepła, do wnoszenia której zobowiązany jest użytkownik lokalu,
- 13) zamówiona moc cieplna - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
- 14) budynek opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania – budynek, w którym ilość dostarczonego ciepła w celu jego ogrzania określana jest wskazaniem zainstalowanego/y w tym celu ciepłomierza/y oraz w którym grzejniki (wyposażone w zawory termostatyczne) w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń

ogrzewanych pośrednio, zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania zgodnie § 3 ust. 3 regulaminu.

15) budynek nieopomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania – budynek, w którym ilość dostarczonego ciepła z przeznaczeniem jego ogrzania określana jest wskazaniem zainstalowanego/y, w tym celu ciepłomierza/y i w którym w lokalach na grzejnikach (wyposażonych w zawory termostatyczne) nie ma podzielników kosztów ogrzewania.

16) węzeł cieplny - zespół urządzeń łączących sieć cieplną znajdującą się na zewnątrz budynku z instalacją wewnętrzną obiektu,

17) grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.

3. Podzielniki kosztów ogrzewania nie są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz.U. 2001 nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami). Wskazania podzielników kosztów ogrzewania wraz z systemem rozliczeń służą jedynie do podziału kosztu energii cieplnej, dostarczonej do budynku, na poszczególnych użytkowników lokali, którzy są wyposażeni w jeden typ podzielników.

4. Koszt całkowity zakupu ciepła to koszty stałe i zmienne stanowiącymi opłaty, o których mowa w ust. 1 art.45a Prawo Energetyczne z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowiących koszty zakupu ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.

5. Przyjęta metoda rozliczania zużycia energii cieplnej i ponoszonych kosztów obejmuje wszystkie lokale w danym budynku. Nie dopuszcza się do zastosowania jednocześnie dwóch różnych metod rozliczeniowych dla lokali w danym budynku. Wyjątek stanowi sytuacja, w której przy stosowanej w danym budynku metodzie rozliczenia ciepła według podzielników kosztów ogrzewania, zaistniały przesłanki określone w § 8 ust. 1.

6. Elementami fizycznej jednostki rozliczeniowej stosowanej zgodnie z regulaminem przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej są :

a) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

b) wskazania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,

c) wskazania ciepłomierzy w grupowych węzłach ciepła lub liczników przynależnych do danego budynku lub grupy budynków.

7. Dla potrzeb realizacji postanowień regulaminu stosowane są następujące współczynniki :

1) UF - współczynnik , który uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzielnika i metodę jego montażu. Wielkość współczynnika UF ustala się zgodnie z normami PN/EN 834 lub PN/EN 835,

2) LAF – współczynnik, który uwzględnia zwiększone straty ciepła związanych z położeniem lokalu w budynku. Wielkość współczynnika wynika z wyliczeń na podstawie zaleceń wydanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Montaż i odczyty podzielników kosztów ogrzewania.

§ 3

1. Montaż podzielników, ich odczyt, coroczne sprawdzenie zgodności montażu na poszczególnych grzejnikach i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczającą, z którą Spółdzielnia zawarła

stosowną umowę. Wskazany podmiot sporządza z tych czynności stosowny dokument, którego 1 egz. otrzymuje pełnoletni użytkownik danego lokalu.

2. Koszty zakupu i montażu podzielników ciepła pokrywa użytkownik lokalu.

3. Podzielniki ciepła montuje się na wszystkich zainstalowanych grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach wszystkich lokali i garaży, pomieszczeń ogrzewanych w danym budynku. Wyjątek stanowią zamontowane grzejniki w łazienkach, toaletach zgodnie z pierwotnym opracowaniem projektu instalacji centralnego ogrzewania dla budynku i odnoszący się co do wartości mocy, typu i modelu danego grzejnika, a zamontowany grzejnik posiada zawór termostatyczny, umożliwiający dokonanie właściwej nastawy prędkości przepływu czynnika grzewczego, trwałego ustawienia wymaganej maksymalnej temperatury grzewczej w łazience, toalecie, z możliwością skutecznego oplombowania zapobiegającego niedozwolonej ingerencji w nastawy przez użytkownika lokalu.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

a) udostępnienia mieszkania dla dokonania montażu, kontroli odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników oraz do ochrony tych urządzeń przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,

b) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu podzielnika, zaworów termostatycznych, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb.

5. Przedstawiciele firmy rozliczającej muszą okazać w czasie wykonywania prac kontrolnych dokument identyfikacyjny potwierdzony przez Spółdzielnię i nie mają prawa pobierać żadnych opłat od użytkowników lokali. Odczyt dokonywany jest drogą radiową przy zastosowaniu systemu urządzeń firmy rozliczającej.

6. Odczyt kontrolny dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub pełnoletnich osób z nim zamieszkujących.

7. Użytkownik lokalu każdorazowo potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu kontrolnego oraz pozostawienie sprawnych podzielników. Odmowa podpisu na dokumencie odczytowym jest równoznaczna z brakiem odczytu.

8. O terminie odczytów użytkownicy są powiadomieni przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 7 - dniowym wyprzedzeniem.

9. Jeżeli odczyt kontrolny nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, firma rozliczająca ustali drugi termin odczytu i powiadomi o tym zainteresowanych użytkowników, na zasadach określonych w § 3 ust. 8 regulaminu.

10. W przypadku, gdy odczyt kontrolny nie dojdzie do skutku w drugim terminie z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, Spółdzielnia po uzgodnieniu z nim lub zawiadomieniu listowym zleci wykonanie odczytu w trzecim terminie i obciąży użytkownika lokalu dodatkowo kosztami wynikającymi z tego zlecenia.

11. W razie, gdy odczyt w trzecim terminie nie dojdzie do skutku, firma rozliczająca ustali za okres rozliczeniowy zużycie energii cieplnej szacunkowo odpowiednio do wielkości powierzchni mieszkania i wg zasad określonych w § 8 ust.1 pkt b regulaminu.

12. Wprowadzenie nowego budynku do systemu rozliczenia indywidualnego może nastąpić po ustaleniu technicznej możliwości i opłacalności zastosowania w budynku wielolokalowym podzielników kosztów ogrzewania służących do rozliczeń kosztów zakupu ciepła, posiadających funkcje zdalnego odczytu.

13. W przypadku wykazania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania budynek zostanie wprowadzony do systemu rozliczania z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

14. Montaż uzupełniający podzielników ciepła przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który pokrywa dodatkowo koszt jego montażu, do dnia 31. sierpnia każdego roku.

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 4

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są faktury otrzymane od dostawcy ciepła, w oparciu o które Spółdzielnia ewidencjonuje koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego określonego § 10 ust. 2 regulaminu.

§ 5

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, obejmujące opłaty:

a) wynikające z zamówionej mocy cieplnej : - za zamówioną moc cieplną w poszczególnych budynkach pobierane co miesiąc w danym roku w [zł I MW/m-c], - stałe za usługi przesyłowe, liczone według mocy zamówionej co miesiąc w danym roku w [zł I MW/m-c],

b) wynikających ze zużycia energii cieplnej : - za zużyta energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w budynkach, grupowych węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ, za każdy m-c w którym nastąpił pobór energii cieplnej, - za usługi przesyłowe zmienne pobierane w każdym miesiącu, w którym, nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ,

c) za nośnik ciepła (wodę), pobierane każdorazowo za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych, oraz podgrzanie nośnika, liczone według wskazania układów pomiarowych w zł/m³.

2. Do kosztów zakupu ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach, które obciążają koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

3. Koszty zakupu ciepła pomniejsza się o uzyskane upusty od dostawcy ciepła za niedotrzymanie ustalonych w umowie standardów.

4. Koszty zmienne dla lokali rozlicza się w oparciu o wskazania elektronicznych podzielników ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korygujących, o których mowa w § 2 ust. 7 regulaminu.

5. W budynkach, do których dostarczane jest ciepło z grupowego węzła cieplnego na koszty zużycia centralnego ogrzewania budynku składają się koszty: - wynikające ze zużycia ciepła wskazanego przez ciepłomierz zainstalowany w danym budynku, - wynikające z rozliczenia różnicy między wskazaniem ciepłomierza w grupowym węźle cieplnym, a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych budynkach proporcjonalnie do ilości zużytego ciepła. Różnicę pomiędzy wskazaniem w węźle a wskazaniem ciepłomierzy w poszczególnych budynkach stanowią koszty przesyłu, które rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła na poszczególne budynki.

Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 6

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła w oparciu o powierzchnię użytkową danego lokalu następuje wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie podzielników kosztów ciepła dla danego budynku jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

2. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego do ogrzewania poszczególnych budynków według m² powierzchni użytkowej danego lokalu wykonywane jest przez Spółdzielnię na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku przypadających w danym okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje się w obrębie poszczególnych budynków.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości objętej rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę do ich rozliczenia.
5. Należność za dostawę energii cieplnej nalicza się w okresach miesięcznych w formie przedpłat wg stawki ustalonej na podstawie prognozy zużycia z poprzedniego sezonu.
6. Ostateczne rozliczenie dokonywane jest po sezonie grzewczym w terminie rozliczenia końcowego dla danego lokalu. Przy rozliczaniu lokali użytkowych wprowadza się ze względu na zwiększone zapotrzebowanie mocy cieplnej wskaźnik zwiększający 1,3 wynikający z różnicy wysokości tych pomieszczeń w stosunku do lokali mieszkalnych.
7. Różnica pomiędzy przedpłatami, a kosztem ogrzewania rozliczana jest w terminie przewidzianym dla budynków opomiarowanych.

Zasady rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania

§ 7

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki ciepła dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku powiększonych o koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczającą.
2. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą ponoszą użytkownicy lokali przy rozliczeniu rocznym w zależności od ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w lokalu.
3. Rozliczenia dokonuje się w obrębie poszczególnych budynków.
4. Rozliczeń kosztów ciepła w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, dokonuje firma rozliczająca zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie: - wskazań podzielników kosztów ciepła, - listy właścicieli lokali, - informacji o powierzchni użytkowej lokali, - informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków, - informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez właścicieli.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w oparciu o: - koszty wspólne stanowiące 80% kosztów budynku, które rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku. Przy rozliczaniu lokali użytkowych znajdujących się w danym budynku wprowadza się ze względu na zwiększone zapotrzebowanie mocy cieplnej wskaźnik zwiększający 1,3 wynikający z różnicy wysokości tych pomieszczeń w stosunku do lokali mieszkalnych, - koszty zmienne zużycia energii cieplnej wynoszą 20% i rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe przy wykorzystaniu podzielników elektronicznych oraz współczynników UF i LAF.
6. W celu przeprowadzenia prawidłowego rozliczenia określa się maksymalny i minimalny koszt zmienny, zależny od zużycia w lokalach.
7. Wyznaczenie minimalnego i maksymalnego kosztu jest wyliczona wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła dla lokalu wykorzystującego podzielniki kosztów ciepła.

6. Wniosek o zastosowaniu wielkości podziału kosztów wspólnych i kosztów zmiennych składa Zarząd Spółdzielni, co najmniej na jeden miesiąc przed rozpoczęciem nowego sezonu grzewczego, który opiniuje i zatwierdza Rada Nadzorcza. O uchwalonej wielkości podziału kosztów Zarząd Spółdzielni niezwłocznie powiadamia użytkowników lokali i firmę rozliczającą przed rozpoczęciem danego sezonu grzewczego.

Szczególne przypadki rozliczeń indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania

§ 8

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

a) odmówił zainstalowania lub zrezygnował z zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w lokalu,

b) uniemożliwił

- dokonania odczytu kontrolnego podzielników (mimo wyznaczenia 3 terminów do dokonania tej czynności) lub odmówił podpisania protokołu,
- dokonał ingerencji w urządzenie umożliwiające dokonania indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła w celu zafałszowania jego wskazań
- uszkodził celowo plombę lub podzielnik,

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- wg. zużycia lokalu opomiarowanego w którym zużycie przeliczone na 1 m² jest najwyższe w budynku lub
- obciążyć użytkownika lokalu kosztami ogrzewania w wysokości średniego kosztu ogrzewania pomnożonego przez powierzchnię lokalu

Dodatkowo taki użytkownik pokryje wszelkie koszt naprawy uszkodzonego urządzenia wraz z kosztami dojazdu wg cennika firmy rozliczającej.

O sposobie dochodzenia odszkodowania decyduje Zarząd Spółdzielni,

c) samowolne zmniejszył lub zwiększył wielkość i moc grzejnika – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w lokalu,

2. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczająca dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników na koszt użytkownika lokalu.

3. W lokalach w których dokonano zmian instalacji centralnego ogrzewania jak w ust. 2, koszty za usługę ponosi użytkownik lokalu wg cennika firmy rozliczającej.

4. W przypadku zamiany użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym w ramach zasobów Spółdzielni wskutek zbycia lokalu, rozliczenie z tytułu centralnego ogrzewania przechodzi na nabywcę lokalu. W takim przypadku zwrot lub dopłata wynikająca z rozliczenia końcowego za dany okres rozliczeniowy odnoszą się do przejmującego lokal.

5. Koszty ogrzewania pustostanów obciążają Spółdzielnię.

Zaliczki - przedpłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

§ 9

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej do ogrzewania lokali.

2. Wysokość miesięcznych zaliczek na dany sezon grzewczy zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Do wiadomości użytkowników lokali podawana jest ta wysokość na wydruku zawierającym wysokość opłat za lokal.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w zależności od zmiany cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła lub innych przyczyn.

Wyniki rozliczenia rocznego

§ 10

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku w terminie do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy z mieszkańcami Spółdzielni obejmuje 12 miesięcy tj. od 01.09. danego roku rozliczeniowego do 31.08. roku następnego.
3. Po dokonaniu rozliczenia rocznego Spółdzielnia nieodpłatnie przekazuje użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokalu, zwane w dalszej treści rozliczeniem indywidualnym, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
4. Rozliczenie indywidualne zawiera informacje, zgodnie z § 9 i §10 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021r. (Dz. U. 2021 poz. 2273).
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia indywidualnego okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek przez użytkownika lokalu jest wyższa od rzeczywistych kosztów zużytego ciepła obliczonych w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej - powstała nadpłata zostanie zarachowana na poczet przyszłych opłat czynszowych. Jeżeli użytkownik lokalu dokonuje wpłat przez bank na zasadzie polecenia przelewu Spółdzielnia różnicę wypłaca na konto użytkownika,
 - b) kwota wniesionych zaliczek przez użytkownika lokalu jest niższa od rzeczywistych kosztów zużytego ciepła obliczonych w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej - to powstała niedopłata podlega wpłacie wraz z bieżącą opłatą czynszową.
6. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, na wniosek użytkownika lokalu (złożony do Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia) Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie kwoty niedopłaty na raty.
7. Niedotrzymanie terminu wniesienia niedopłaty spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
8. Użytkownikowi rozliczanego lokalu przysługuje prawo do wniesienia reklamacji na piśmie w terminie do 14 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego, dotyczącej prawidłowości tego rozliczenia. Na prawidłowo i terminowo złożoną reklamację Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od daty otrzymania zweryfikowanego rozliczenia przez firmę rozliczającą.
9. Uznana reklamacja zgłoszona do 14 dni od przekazania rozliczenia, będzie uwzględniona w danym rozliczeniu, a reklamacja uwzględniona i zgłoszona po 14 dniach od przekazania rozliczenia, będzie uwzględniona wraz z rozliczeniem następnego okresu rozliczeniowego.
10. Odmowa przyjęcia przez użytkownika lokalu rozliczenia indywidualnego, jak również niemożność przekazania użytkownikowi rozliczenia indywidualnego z powodu jego długotrwałej nieobecności w lokalu mieszkalnym (np. z powodu jego pobytu poza granicami kraju) nie stanowi podstawy do wydłużenia 14 - dniowego terminu do złożenia reklamacji.
11. Wniesienie przez użytkownika lokalu reklamacji nie wstrzymuje obowiązku prawidłowego terminowego dokonywania rozliczeń między stronami.

Temperatury minimalne i progowe, upusty

§ 11

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić dostarczenie do lokali takiej ilości energii cieplnej, która zapewni utrzymanie w lokalu mieszkalnym temperatury na poziomie co najmniej 16°C.
2. Temperaturą minimalną w lokalach mieszkalnych jest temperatura 16°C mierzona w środku każdego pomieszczenia na wysokości 1,20 m.
3. W razie nie zapewnienia przez Spółdzielnię utrzymania w lokalu mieszkalnym temperatury minimalnej z powodu awarii instalacji wewnętrznej, użytkownikowi z tytułu niedogrzenia lokalu mieszkalnego należą się upusty cenowe. Jeżeli temperatura w lokalu mieszkalnym w okresie grzewczym wynosi:
 - a) + 15 °C lub mniej - użytkownikowi należy się upust cenowy w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) pomiędzy + 15 °C a + 20 ° C, od lit. a - użytkownikowi należy się upust cenowy w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
4. Fakt wystąpienia w lokalu temperatur określonych w ust. 3 użytkownik lokalu powinien zgłosić pisemnie Spółdzielni w dniu stwierdzenia tych temperatur lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zasadności tego zgłoszenia w dniu pozyskania tego zgłoszenia i w obecności użytkownika lokalu. Fakt nie dokonania przez Spółdzielnię sprawdzenia zasadności zgłoszenia jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do uzyskania upustu cenowego w opłacie miesięcznej. Upust przysługuje za każdy dzień niedogrzenia mieszkania.
5. Upusty cenowe w opłatach miesięcznych rozlicza się z użytkownikami lokali po zakończeniu sezonu grzewczego, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego.
6. Na podstawie przyjętego harmonogramu Spółdzielnia dokonuje okresowej kontroli stanu technicznego wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. O terminie planowanej kontroli Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem. Z przeprowadzonej kontroli Spółdzielnia sporządza stosowny protokół.

Tryb ustalania i rozliczania zaliczek za dostarczaną ciepłą wodę użytkową.

§ 12

1. Zaliczki za dostarczoną ciepłą wodę użytkową ustala się na podstawie prognozowanych kosztów zużycia ustalonych na podstawie mocy zamówionej oraz cen i stawek opłat zawartych w taryfie, przeliczonych na jednostkę rozliczeniową. Wysokość zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość zaliczki na opłatę stałą za dostarczoną ciepłą wodę użytkową w okresie rozliczeniowym może ulec zmianie w przypadku zmiany mocy zamówionej ilości zużycia wody lub cen i stawek opłat zawartych w taryfie.
3. Zaliczkę na opłatę zmienną za dostarczoną ciepłą wodę użytkową ustala się w oparciu o taryfę dostawcy ciepła zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki. Prognozowane koszty zmienne ustalane są na bazie roku ubiegłego obejmującego pełne kwartały przeliczone na 1 m³ wody z uwzględnieniem nowej (aktualnej) stawki za dostawę ciepła.
4. Zaliczka na opłatę zmienną za zużycie ciepłej wody użytkowej wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięcznie, przez okres rozliczeniowy w ratach miesięcznych.
5. Każdy użytkownik lokalu może wnieść zaliczkę w oparciu o indywidualne zużycie różniące się od średniej wynikającej z jednostki rozliczeniowej.

6. Rozliczenie kosztów dostarczenia ciepłej wody użytkowej dokonywane jest dwa razy do roku.

Postanowienia końcowe

§ 13

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zaistniałych nieprawidłowościach wskazań i uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, instalacji centralnego ogrzewania, liczników ciepłej wody użytkowej a także o zerwanych plombach. Brak zgłoszenia o nieprawidłowościach spowoduje zastosowanie postanowień § 8 ust.1 regulaminu.

2. Samowolna ingerencja w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub jej poszczególne elementy stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się:

a) montaż dodatkowego grzejnika,

b) powiększenie istniejących zestawów grzejników lub ich zmiana bez pisemnej zgody Spółdzielni,

c) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,

d) demontaż lub likwidacja grzejników,

e) zmiana usytuowania zamontowanego podzielnika kosztów,

f) uszkodzenie lub zerwanie plomb na urządzeniu – podzielniku kosztów ogrzewania lub liczniku ciepłej wody użytkowej,

g) każde inne działanie zmierzające do utrudnienia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej albo zniekształcenia odczytów urządzeń pomiarowych,

3. Uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego wraz z głowicą, instalacji centralnego ogrzewania a także plomb wynikłe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu usuwa Spółdzielnia na własny koszt.

4. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu lub wznowieniu ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z dostawcą ciepła.

Moc obowiązująca regulaminu

§ 15

Tekst jednolity regulaminu rozliczania kosztów ciepła dla budynków i lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/RN/2022 z dnia 22.12.2022r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.