

Rozdział III

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

§ 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całego budynku.
2. Przez pomieszczenia wspólne rozumie się: klatki schodowe, suszarnie, korytarze, wózkownie itp.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Raz w miesiącu Zarządca umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.)
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
5. Koszty centralnego ogrzewania obejmują koszty zakupu, wytworzenia, przesyłu, dystrybucji i rozliczenia energii cieplnej.
6. Koszty całkowite węzła obejmują:
 - a) Koszty stałe
 - b) Koszty zmienne
 - c) Koszty wspólne
7. W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych koszty ogrzewania stanowią równowartość wniesionej zaliczki zgodnie z pkt.12 i nie podlegają rozliczeniu.
8. Lokale nie posiadające podzielników kosztów c.o., w których instalacje centralnego ogrzewania są wyposażone w urządzenia pomiarowe w co najmniej w 60% lokali nie podlegają rozliczaniu. Opłatę za rozliczenie ponosi Użytkownik lokalu zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej.
9. Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań liczników ciepła, rozdzielane w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. zamontowanych na

grzejnikach w lokalu z zastrzeżeniem ppkt a,b uwzględniających minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia:

- a. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.9c.
- b. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.9c.
- c. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku lub w węźle wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku lub w węźle przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu dla każdego okresu rozliczeniowego.

Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

10. Rozliczenie indywidualne należności za centralne ogrzewanie na lokale mieszkalne i użytkowe dokonywane jest w oparciu o system rozliczeniowy firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na rozliczenie.

11. Podstawą do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych, wraz z powierzchniami dodatkowymi, jest całkowity koszt ogrzewania budynku, pomniejszony o koszty lokali nieopomiarowanych, na który składa się:

- a) Koszt stały (55%) niezależny od zużycia energii cieplnej tj. moc zamówiona, usługi przesyłowe, abonament, nośnik ciepła, koszty przetworzenia i pomieszczenia nieopomiarowane w lokalu.

Część stałą kosztów ogrzewania, przypadającą na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu.

- b) Koszt wspólny (15%) obejmujący ogrzewane, nie wyposażone w podzielniki części wspólne budynku.

Część wspólną kosztów ogrzewania, przypadającą na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu.

- c) Koszt zmienny (30%) obejmuje koszty energii cieplnej dostarczonej w okresie sezonu grzewczego.

Część zmienną kosztów ogrzewania rozlicza się w oparciu o wskazania podzielników kosztów.

Przyjęte wskaźniki podziału kosztów dotyczą wszystkich budynków z danego okresu rozliczeniowego i mogą ulec zmianie.

12. Wysokość zaliczki wynika z kosztów dostawy ciepła przez poszczególnych dostawców do budynku na podstawie wskazań liczników i mocy zamówionej. W lokalach nieopomiarowanych zaliczka podwyższona jest o 30% w stosunku do stawki dla mieszkań opomiarowanych, obowiązującej na danym budynku.

13. Podzielniki radiowe odczytywane są zdalnie bez obecności i powiadomienia użytkowników na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
14. W przypadku nie uzyskania odczytu drogą radiową użytkownik zobowiązany jest umożliwić dostęp do urządzeń. Jeżeli pomimo powiadomienia użytkownika o konieczności dokonania odczytu lub kontroli urządzeń dostęp do podzielników nie zostanie umożliwiony, rozliczenie urządzeń nieodczytanych zostanie wykonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
15. Rozliczenie za zużytą energię ciepłą dokonywane jest w okresach rocznych wg rozdzielnika na poszczególne nieruchomości. Rozliczenie z użytkownikami następuje w okresach do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
16. Nadpłaty wynikłe z rozliczeń zaliczane są na poczet zaległości lub najbliższych opłat czynszowych za lokal.
17. Niedopłaty podlegają zapłacie jak pozostałe opłaty za lokale mieszkalne.
18. W przypadku dokonania przez użytkownika samowolnych zmian instalacji c.o. lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych – koszty przyjmuje się dla danego pomieszczenia w wysokości ustalonej dla lokali nieopomiarowanych.
19. Urządzenia opomiarowania energii cieplnej do celów c.o. (głowice termostatyczne, podzielniki kosztów) zamontowane w lokalach są urządzeniami technicznymi i podlegają osobnym zasadom rozliczeń łącznie z pozostałymi urządzeniami technicznymi zamontowanymi w danym lokalu i obciążają użytkownika.
20. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,

12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego

21. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.

22. Reklamacja dotycząca rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania musi być złożona na piśmie w siedzibie Spółdzielni, w nieprzekraczającym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności. O sposobie załatwienia reklamacji użytkownicy informowani są przez Spółdzielnię na piśmie w terminie do 30 dni.

23. Różnice kosztów powstałe w wyniku uwzględnienia reklamacji, bierze się pod uwagę przy rozliczeniu kosztów ogrzewania danego budynku za kolejny okres rozliczeniowy.

24. W przypadku zbywania bądź zamiany lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie jest dokonywane z aktualnym użytkownikiem lokalu na dzień rozliczenia.

25. W przypadku przekazania lokalu dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, dokonuje się pośredniego odczytu podzielników tylko na ostatni dzień każdego miesiąca. Koszty rozliczenia przyjmuje się proporcjonalnie do okresu zamieszkania.

26. W przypadku zamierzenia przez użytkownika zmian w lokalu obejmujących:

- demontaż grzejników (na czas remontu, itp.)

- wymianę grzejników na inny typ,

użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

a. uzyskania na powyższe czynności pisemnej zgody Spółdzielni

- b. w przypadku zmiany typu grzejnika, pokrycia kosztów odczytu pośredniego oraz kosztów przełożenia lub wymiany podzielnika i dojazdu wg stawek określonych w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą.
27. Ciepło zużyte do ogrzewania lokali użytkowych nie posiadających podzielników rozlicza się indywidualnie – według średniego kosztu całkowitego energii cieplnej zużytej na 1m² powierzchni lokali.
28. W przypadku wypowiedzenia umowy o rozliczenie kosztów c.o. na podstawie podzielników użytkownik zobowiązany jest do spłaty pozostałych rat dzierżawy tych podzielników.
W przypadku rezygnacji z rozliczania wody za pomocą wskazań wodomierzy użytkownik zobowiązany jest do spłaty pozostałych rat za wodomierz/e.
29. W przypadku opomiarowania lokalu w innym okresie rozliczeniowym, Użytkownik ponosi całkowite koszty dzierżawy podzielnika w rozłożeniu na pozostałe lata dzierżawy podzielników na danym budynku.
W przypadku opomiarowania lokalu w innym okresie niż cały budynek, Użytkownik ponosi całkowite koszty dzierżawy lub zakupu wodomierza/y w rozłożeniu na pozostałe lata spłaty na danym budynku.
30. Opomiarowanie lokalu w podzielniki ciepła możliwe jest tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego na danym budynku.
31. Koszty ciepła do pogrzenia wody przyjmuje się na podstawie faktur dostawcy ciepła dla danego wymiennika.
32. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali z zainstalowanymi wodomierzami ustala się w oparciu o:
– opłatę stałą od mocy zamówionej wyliczoną na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy – MW/m²
– opłatę zmienną wynikającą z zużytego ciepła na podgrzanie 1 m³ wody według wskazań wodomierza – GJ/m³
33. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali bez wodomierzy ustala się w oparciu o:
- opłatę stałą od mocy zamówionej wyliczoną na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy – MW/m²
- opłatę zmienną wynikającą z różnicy wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych, w podziale na ilość lokali.
34. Rozliczenie za zużytą wodę ciepłą pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem lokalu następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody zamontowanych w lokalach i rzeczywistego kosztu podgrzania 1 m³ wody na wymienniku. W przypadku braku wodomierzy indywidualnych przyjmuje się ilość wody przypadającej na jedno mieszkanie w wysokości średniego zużycia na wymienniku.
Koszty podgrzania 1 m³ wody na wymienniku, ustala się poprzez podzielenie całkowitego kosztu ciepła do podgrzania wody pomniejszonego o zaliczki z opłaty

stałej za podgrzanie wody przez łączną ilość m³ pobranej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych po skorygowaniu o ilość wody w mieszkaniach bez wodomierzy.

35. Zaliczki na ciepłą wodę ustalane są każdorazowo po rozliczeniu półrocznym wody, jako średnia między stawką zaliczkową a wynikową po ostatnim rozliczeniu wody ciepłej.

§ 8a

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania za pomocą ciepłomierzy.

1. W budynkach wyposażonych w ciepłomierze stosuje się indywidualne rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej, za pomocą wskazań ciepłomierzy.
Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy: od 01 października do 30 września danego roku kalendarzowego.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła do budynku.
Zaliczka miesięczna, o której mowa w pkt. 2 ustalana jest przez Zarząd w wysokości:
 - a. Dla lokali z podłączonym centralnym ogrzewaniem do mieszkań - odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom stałym i zmiennym wyliczonym na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłych okresach rozliczeniowych, powiększonych o przewidywany wzrost cen dostawy ciepła
 - b. Dla lokali bez podłączonego centralnego - odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom stałym wyliczonym na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłych okresach rozliczeniowych, powiększonych o przewidywany wzrost cen dostawy ciepła i kosztom zmiennym do ogrzania pomieszczeń wspólnych.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła. Decyzje o korekcie podejmuje Zarząd.
4. Zaliczki miesięczne należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. W pierwszym okresie rozliczeniowym zaliczka ustalona jest na podstawie kosztów z porównywalnego budynku.
6. Rozliczenie dokonywane jest według stanu na dzień 30 września danego roku kalendarzowego przez firmę specjalistyczną wykonującą rozliczenia, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na odczyt i rozliczenie ciepła dostarczonego do budynku.
7. W przypadku wykonania czynności kontrolnych lub serwisowych, sporządza się protokół potwierdzony podpisem kontrolującego i Użytkownika lokalu.
8. Podstawę do indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, stanowią całkowite koszty ogrzewania budynku, ponoszone przez

Spółdzielnię w ciągu okresu rozliczeniowego. Całość kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej, rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku wg następującego klucza:

a) Koszty stałe, na które składają się:

- zamówiona moc cieplna
- usługi przesyłowe

Koszty te dzieli się proporcjonalnie do udziału całkowitej powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.

b) Koszty zmienne, na które składają się:

- ciepło wg zużycia
- usługi przesyłowe
- nośnik ciepła

dzieli się na:

1). Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych /klatki schodowe, suszarnie itp./- wyliczone zostają wg udziału powierzchni pomieszczeń wspólnych do całkowitej powierzchni budynku.

Jednostka rozliczeniową jest m². Koszty obciążają wszystkich użytkowników lokali wg udziału w powierzchni całkowitej budynku.

2). Koszty zmienne dotyczące bezpośredniej dostawy centralnego ogrzewania do mieszkań opomiarowanych.

Jednostka rozliczeniową jest GJ. Całkowity koszt zmienny wylicza się wg kosztu dostawy ciepła dla każdego budynku pomniejszonego o koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń wspólnych. Jednostkowy koszt GJ wylicza się poprzez podzielenie pozostałego kosztu zmiennego przez łączną sumę wskazań ciepłomierzy skorygowanych o współczynnik położenia mieszkania.

Koszt zmienny mieszkania opomiarowanego stanowi iloczyn ilości skorygowanych GJ i jednostkowego kosztu 1 GJ.

9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania, w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
10. W przypadku uszkodzenia lub awarii ciepłomierza, która zaistniała bez udziału użytkownika, rozliczenie tego lokalu może zostać wykonane na podstawie uśrednionego odczytu z poprzednich sezonów grzewczych lub według średniego odczytu z pozostałych lokali.
11. W przypadku, gdy Użytkownik doprowadzi do naruszenia plomb w urządzeniu lub uszkodzi ciepłomierz, uniemożliwiając tym samym jego odczyt, rozliczenie takiego lokalu dokonuje się na podstawie lokalu o najwyższym zużyciu w budynku.
12. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana Użytkownika rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest za cały okres rozliczeniowy z aktualnym Użytkownikiem na dzień rozliczenia.
13. Rozliczenie z Użytkownikiem następuje do 3 m-cy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

14. Użytkownik w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia może złożyć reklamację, którą Zarząd przekazuje firmie rozliczeniowej. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty.

15. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu ciepłomierzy Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
4. koszt pobranego ciepła
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lub 1m^3 kubatury
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz
2. ilość zarejestrowanych przez ciepłomierz ciepła skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu z dnia 15 grudnia 2022 roku o nr 22/2022. Uwzględnia zmiany zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu z dnia 21.02.2023r numer 5/2023.