

Regulamin rozliczeń kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "KORMORAN" w Olsztynie.
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekroć w regulaminie mowa jest o:

1. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin rozliczenia kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody dla Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie
2. Użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną posiadającą tytuł prawny do lokalu, albo osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego.
3. Powierzchni ogrzewanej lokalu należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu przyjętą w zatwierdzonych i prawomocnych Uchwałach Zarządu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu). Do powierzchni ogrzewanej nie wlicza się powierzchni użytkowej uzyskanej w wyniku zaadaptowania poddaszy nieużytkowych na cele mieszkalne, w których zastosowano zgodnie z dokumentacją techniczną inne źródło ciepła (np. energię elektryczną).

4. Lokalu opomiarowanym – należy przez to rozumieć lokal, w którym wszystkie zamontowane grzejniki są wyposażone w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania (podzielniki kosztów) za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 6 ust. 6 Regulaminu, lokal wyposażony w lokalowy licznik ciepła, lokal wyposażony w wodomierz ciepłej wody. Lokale niewyposażone w opisaną wyżej urządzenia, uważa się za lokale nie opomiarowane.
5. Jednostce rozliczeniowej – należy przez to rozumieć budynek lub budynki objęte odrębnym urządzeniem pomiarowym do rozliczeń do dostawcą ciepła lub gazu wraz z lokalami opomiarowanymi i nieopomiarowanymi.
6. Okresie grzewczym – należy przez to rozumieć okres w którym dostawca ciepła lub lokalna kotłownia dostarcza do lokali czynnik grzewczy.

§ 2

W zasobach Spółdzielni wyróżnia się rodzaje jednostek rozliczeniowych ze względu na sposób dostarczenia ciepła:

1. Budynki zasilone z sieci miejskiej MPEC z węzłów indywidualnych, w których lokale wyposażono w podzielniki kosztów ciepła oraz wodomierze.
2. Grupy budynków zasilonych z sieci miejskiej MPEC z węzłów grupowych, w których lokale wyposażono w podzielniki kosztów ciepła oraz wodomierze.
3. Budynki wyposażone w lokalną kotłownię gazową, w których lokale wyposażono w lokalowe wymienniki ciepła oraz ciepłomierze.
4. Budynki wyposażone w lokalną kotłownię gazową z kotłem dwufunkcyjnym, w których lokale wyposażono w ciepłomierze i wodomierze.
5. Budynki zasilone z sieci miejskiej MPEC z węzłów indywidualnych, w których lokale wyposażono w ciepłomierze i wodomierze.

§ 3

Na koszty ciepła w zależności od rodzaju jednostki rozliczeniowej składają się:

1. Dla jednostek rozliczeniowych zasilanych z sieci miejskiej MPEC koszty dostawy energii cieplnej oraz koszty rozliczenia wynikające z zawartej umowy rozliczeniowej.
2. Dla jednostek rozliczeniowych wyposażonych w lokalną kotłownię gazową koszty zakupu gazu, koszty energii elektrycznej pożytkowanej na potrzeby kotłowni, koszty obsługi technicznej w tym bieżącej konserwacji kotłowni oraz koszty odbioru Urzędu Dozoru Technicznego.
3. Uznane przez Zarząd Spółdzielni reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy zwiększają bieżące koszty ciepła.

§ 4

Rozliczenia kosztów ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dokonuje:

1. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 1 i 2 Regulaminu – specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy rozliczeniowej.
2. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 3 – 5 Regulaminu – Spółdzielnia.

§ 5

Rozliczenia kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody dokonuje dla wszystkich jednostek rozliczeniowych Spółdzielnia.

§ 6

1. Okresem rozliczeniowym poniesionych kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania jest okres 12 miesięcy ustalony wg harmonogramu odczytów podzielników kosztów lub liczników ciepła zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni (zał. nr 1).
2. Rozliczenia poniesionych kosztów podgrzania wody wykonuje się na koniec każdego kwartału.
3. Odczyty podzielników kosztów lub liczników ciepła dokonywane są raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego. Czynności odczytowych dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię. Odczyt podzielników kosztów lub liczników ciepła odbywa się zdalnie, drogą radiową.
4. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do prawidłowości dokonanego odczytu lub zakłóceń sygnału radiowego odczytu podzielników kosztów lub liczników ciepła odczytu dokonuje się w lokalu. Termin odczytu podzielników kosztów lub liczników ciepła w lokalu uzgadnia się indywidualnie. Odczyt podzielników kosztów lub liczników ciepła w lokalu dokonywany jest w obecności lokatora użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej przez niego na piśmie. W przypadku braku tych osób w uzgodnionym terminie odczytu uznaje się, że osoba pełnoletnia przebywająca w lokalu jest upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
5. Użytkownicy lokalu obowiązani są umożliwiać swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych itp.) w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
6. W przypadku, gdy ze względu na konstrukcję lokalu nie jest możliwe zamontowanie zaworu termoregulacyjnego na grzejniku (bez potrzeby dodatkowych robót budowlanych) dopuszczalne jest, aby na danym grzejniku nie został zamontowany podzielnik kosztów ciepła. W takim wypadku ilość ciepła w lokalu oblicza się, w odniesieniu do pomieszczenia bez podzielnika kosztów ciepła – według wzoru określonego w załączniku nr 2 do regulaminu, a w odniesieniu do pozostałych pomieszczeń – na podstawie wskazań podzielników ciepła (dotyczy jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 1 i 2 Regulaminu).
7. Do rozliczeń kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody w zakresie ilości nośnika (wody) mają zastosowanie postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Kormoran” w Olsztynie.

8. W rozliczeniach w obrębie jednostki rozliczeniowej stosuje się zasadę unifikacji rodzajów urządzeń mierzących ilość ciepła dostarczonego do lokalu. Nie dopuszcza się możliwości by w rozliczeniach jednej jednostki rozliczeniowej brały udział wskazania różnych rodzajów urządzeń – podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych.
9. Urządzenia pomiarowe podlegające okresowej legalizacji winny posiadać aktualną cechę legalizacyjną. W przeciwnym wypadku nie mogą brać udziału w rozliczeniu i traktowane będą jak urządzenie uszkodzone.

ROZDZIAŁ II

Opłaty za ciepło

§ 7

1. Wysokość miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie lokali ustala się w oparciu o dokonane analizy kosztów centralnego ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy.
2. Wysokość opłat dla lokali opomiarowanych ustalana jest na dany okres rozliczeniowy (12 miesięcy) indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości uwzględniającej koszty poniesione w minionym okresie rozliczeniowym, która stanowi średnią tego kosztu podniesioną o 10%.
3. Wysokość opłat dla lokali nieopomiarowanych ustalana jest na dany okres rozliczeniowy (12 miesięcy) indywidualnie dla każdego budynku w wysokości uwzględniającej koszty poniesione w minionym okresie rozliczeniowym, jako 3,0 krotność średnich kosztów przypadających na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali opomiarowanych w tym budynku.
4. Wysokość miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian cen ciepła oraz kształtowania się bieżących kosztów jego zużycia.
5. Zarząd Spółdzielni może dokonać stosownej korekty wysokości opłat na następne miesiące powiadamiając o tym użytkownika lokalu na piśmie, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Wysokość miesięcznej opłaty może być skorygowana przez użytkownika lokalu na podstawie pisemnego wniosku w każdym czasie, jednak nie może być ona niższa niż wysokość kosztów stałych, o których mowa w Regulaminie odniesionych do miesiąca.
7. W przypadku zamontowania indywidualnych urządzeń pomiarowych zużycia ciepła w nowo realizowanych budynkach, wysokość pierwszej opłaty za centralne ogrzewanie dla poszczególnych lokali ustala się w wysokości średnich kosztów przypadających na 1m² powierzchni ogrzewanej w budynkach już istniejących w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię o podobnych parametrach powiększoną o 20% z tytułu dodatkowego zużycia ciepła na osuszenie budynku.

8. Ustalone opłaty miesięczne dla lokali opomiarowanych stanowią zaliczkę do rozliczenia po okresie rozliczeniowym, natomiast dla lokali nieopomiarowanych stanowią bezpośrednio koszty ciepła zużytego na ogrzanie lokalu i nie podlegają rozliczeniu.

§ 8

1. Wysokość miesięcznych opłat za podgrzanie wody w lokalach dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych ustala się na podstawie analizy poniesionych kosztów za poprzedni rok liczony od 1 października do 30 września.
2. Wysokość opłat dla lokali opomiarowanych ustalana jest na dany rok indywidualnie, dla każdego lokalu. Wysokość opłaty stanowi iloczyn jednostkowego kosztu podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym i przyjętej normy zużycia wody i odprowadzenia ścieków (zgodnie z zapisem § 6 pkt. 10 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM Kormoran). Koszt jednostkowy podgrzania wody wyliczany jest odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
3. Dla lokali mieszkalnych nieposiadających wodomierzy ustala się wysokość opłat za podgrzanie wody, jako iloczyn przyjętej normy zużycia wody do podgrzania (zgodnie z zapisem § 6 pkt. 5 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM Kormoran) i kosztu jednostkowego za 1m³ podgrzanej wody ustalanego na dany rok indywidualnie odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość miesięcznych opłat za podgrzanie wody może ulegać zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian cen ciepła oraz kształtowania się bieżących kosztów jego zużycia.
5. Zarząd może dokonać stosownej korekty wysokości zaliczkowych opłat na następne miesiące powiadamiając o tym użytkownika lokalu na piśmie, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. W nowo realizowanych budynkach z opomiarowaniem wody ciepłej wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za podgrzanie wody ustala się w wysokości jak dla budynków już istniejących w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię o podobnych parametrach.
7. Ustalone opłaty miesięczne dla lokali opomiarowanych stanowią zaliczkę do rozliczenia po okresie rozliczeniowym, natomiast dla lokali nieopomiarowanych stanowią bezpośrednio koszty ciepła zużytego na podgrzanie i nie podlegają rozliczeniu.

ROZDZIAŁ III

Rozliczenie kosztów ciepła

§ 9

Ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala się w zależności od rodzaju jednostki rozliczeniowej.

1. Dla jednostki rozliczeniowej opisanej w §2 ust. 1 i 5 Regulaminu ilość ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego na niskich parametrach instalacji c.o. Ilość ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody stanowi różnicę pomiędzy licznikiem głównym ciepła (służącym do rozliczeń z dostawcą ciepła MPEC), a wskazaniem licznika ciepła na niskich parametrach instalacji c.o.
2. Dla jednostki rozliczeniowej opisanej w § 2 ust. 2 Regulaminu ilość ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego na niskich parametrach instalacji c.o. Dodatkowo dla każdego budynku pozostającego w obrębie jednostki rozliczeniowej ilość ciepła ustala się na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych na rozdzielaczach, a różnicę pomiędzy sumą ich wskazań, a wskazaniem licznika na niskich parametrach instalacji c.o. dopisuje się proporcjonalnie do tych wskazań. Ilość ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody dla całej jednostki rozliczeniowej stanowi różnicę pomiędzy licznikiem głównym ciepła (służącym do rozliczeń z dostawcą ciepła MPEC), a wskazaniem licznika ciepła na niskich parametrach instalacji c.o.
3. Dla jednostki rozliczeniowej opisanej w § 2 ust. 3 Regulaminu ilość ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody stanowi całość ilość ciepła wytworzoną w kotłowni gazowej.
4. Dla jednostki rozliczeniowej opisanej w § 2 ust. 4 Regulaminu ilość ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego na instalacji c.o. natomiast ilość ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego na instalacji c.w.u.

§ 10

1. Koszt podgrzania wody ustala się w zależności od jednostki rozliczeniowej:
 - a) Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 1, 2 i 5 Regulaminu koszt podgrzania wody stanowi sumę kosztów mocy zamówionej wynikającej z umowy sprzedaży ciepła i wyrażonej w MW oraz kosztów ciepła spożytkowanego na podgrzanie wody i wyrażonego w GJ, którego ilość ustala się zgodnie z zapisem § 9 ust. 1 i 2 Regulaminu, w oparciu o aktualną taryfę dostawcy ciepła MPEC.
 - b) Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust 3 Regulaminu koszt podgrzania wody jest rozliczany łącznie z kosztem centralnego ogrzewania jako koszt ciepła.
 - c) Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust 4 Regulaminu koszt podgrzania wody ustala się dzieląc koszty ciepła proporcjonalnie do ilości ciepła spożytkowanego na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Koszt podgrzania wody do rozliczenia pomniejszany jest o sumę opłat za podgrzanie wody dla lokali nieopomiarowanych, a następnie rozliczany jest proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody ze wskazań lokalowych wodomierzy w jednostkach m³.

3. Do ustalenia ilości zużytej wody ciepłej w lokalach opomiarowanych a nie odczytanych stosuje się odpowiednio zapisy Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Kormoran” w Olsztynie.
4. Odczytów wskazań lokalowych wodomierzy ciepłej wody dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Koszty centralnego ogrzewania dla każdej jednostki rozliczeniowej stanowią różnicę kosztów ciepła i kosztów podgrzania wody. Koszty centralnego ogrzewania do rozliczenia pomniejszane są o sumę opłat za centralne ogrzewanie dla lokali nieopomiarowanych.

§ 12

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się metodą w zależności od jednostki rozliczeniowej.

1. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 1 i 2 Regulaminu rozlicza się koszty dostawy ciepła oraz koszty serwisu rozliczeniowego, z tym że koszty dostawy ciepła do budynków w obrębie węzła grupowego różnicuje się w oparciu o ustalone zużycie ciepła, wartość mocy zamówionej na dany budynek oraz obowiązującą taryfę dostawcy ciepła:
 - a) Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na każdy budynek oddzielnie w sposób:
 - koszty stałe, stanowiące 50% kosztów centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - koszty zmienne, stanowiące 50% kosztów centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do wskazań indywidualnych podzielników kosztów.
 - b) Do wskazań podzielników kosztów zastosowanie mają współczynniki:
 - wyrównawcze (redukcyjne) – wynikające z położenia lokalu w bryle budynku; do wyznaczenia wielkości współczynników na poszczególne lokale przyjmuje się metodę obliczeniową opracowaną przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej Instal (COBRTI) w Warszawie, opublikowanej w periodyku INSTAL nr 1/2003 i uzupełnionej w roku 2010 w publikacji Instal Reporter nr październik 2010 (3),
 - korygujące UF – zależne od mocy cieplnej grzejnika, jak również od typu i sposobu montażu podzielnika.
 - c) Koszty rozliczenia ponoszone na rzecz specjalistycznej firmy rozliczeniowej doliczane są indywidualnie każdemu użytkownikowi lokalu według ilości podzielników kosztów zainstalowanych w lokalu.
 - d) W przypadkach gdy użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu bądź świadomie lub nieświadomie uszkodził podzielnik kosztów czy jego plombę zużycie ciepła w lokalu oszacowane zostanie na poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy

w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej i skorygowane o współczynnik wyrównawczy.

- e) W przypadkach rażących działań użytkownika lokalu celem zafałszowania wskazań podzielników kosztów (np. nieuprawniony demontaż grzejnika z zainstalowanym podzielnikiem kosztów i montaż w to miejsce innego) Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na drodze sądowej. Wysokość dochodzonego odszkodowania określi zlecony audyt, którego koszty obciążą użytkownika lokalu. Koszty postępowania oraz koszty sądowe obciążają użytkownika lokalu.
 - f) W przypadku gdy w lokalu wystąpiła niesprawność podzielnika kosztów nie z winy użytkownika lokalu zużycie ciepła na tym podzielniku zostanie oszacowane na podstawie średniego zużycia z 2 poprzedzających pełnych okresów rozliczeniowych.
 - g) W przypadku dokonania przez użytkownika zmian w instalacji centralnego ogrzewania w zakresie wymiany grzejnika (wszelkie zmiany winne być dokonywane w uzgodnieniu ze Spółdzielnią) Spółdzielnia powiadamia o tym fakcie firmę rozliczeniową, która ustala najbliższy, technicznie możliwy termin przełożenia i zaprogramowania podzielników kosztów. Za okres bez pomiaru zużycie ciepła zostanie oszacowane na podstawie średniego dziennego zużycia w bieżącym okresie grzewczym. Zgody na wymianę grzejnika w okresie grzewczym Spółdzielnia udzieli jedynie w przypadkach awaryjnych. W innych przypadkach prace te mogą być wykonywane jedynie w okresie niegrzewczym. Koszty związane z tymi robotami obciążają użytkownika lokalu.
2. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 3 Regulaminu koszty centralnego ogrzewania rozlicza się wspólnie z kosztami podgrzania wody jako koszty ciepła z udziałem wskazań zainstalowanych lokalowych liczników ciepła:
- a) Koszty ciepła rozlicza się w sposób:
 - koszty stałe, stanowiące 20% kosztów dostawy ciepła, na które składają koszty stałe dostawy gazu, konserwacji kotłowni, energii elektrycznej i kontroli UDT, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - koszty zmienne, stanowiące 80% kosztów dostawy ciepła rozliczane są proporcjonalnie do wskazań lokalowych liczników ciepła.
 - b) W rozliczeniu kosztów ciepła zastosowanie mają współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) – wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki mają odniesienie do kosztów stałych. Do wyznaczenia wielkości współczynników na poszczególne lokale przyjmuje się metodę obliczeniową opracowaną przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej Instal (COBRTI) w Warszawie, opublikowanej w periodyku INSTAL nr 1/2003 i uzupełnionej w roku 2010 w publikacji Instal Reporter nr październik 2010 (3).
 - c) W przypadkach gdy użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu bądź świadomie lub nieświadomie uszkodził licznik ciepła czy jego plombę zużycie

- ciepła w lokalu oszacowane zostanie na poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej.
- d) W przypadkach rażących działań użytkownika lokalu celem zafałszowania wskazań licznika ciepła (np. blokowanie magnetyczne przetwornika przepływu) Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na drodze sądowej. Wysokość dochodzonego odszkodowania określi zlecony audyt, którego koszty obciążą użytkownika lokalu. Koszty postępowania oraz koszty sądowe obciążają użytkownika lokalu.
- e) W przypadku gdy w lokalu wystąpiła niesprawność licznika ciepła nie z winy użytkownika lokalu zużycie ciepła w lokalu zostanie oszacowane na podstawie średniego zużycia z 2 poprzedzających pełnych okresów rozliczeniowych.
3. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 4 Regulaminu koszty centralnego rozlicza się z udziałem wskazań zainstalowanych lokalowych liczników ciepła.
- a) Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w sposób:
- koszty stałe, stanowiące 20% kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie, na które składają koszty stałe dostawy gazu, konserwacji kotłowni, energii elektrycznej i kontroli UDT, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - koszty zmienne, stanowiące 80% kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie rozliczane są proporcjonalnie do wskazań lokalowych liczników ciepła.
- b) Do wskazań lokalowych liczników ciepła zastosowanie mają współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) – wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Do wyznaczenia wielkości współczynników na poszczególne lokale przyjmuje się metodę obliczeniową opracowaną przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej Instal (COBRTI) w Warszawie, opublikowanej w periodyku INSTAL nr 1/2003 i uzupełnionej w roku 2010 w publikacji Instal Reporter nr październik 2010 (3).
- c) W przypadkach gdy użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu bądź świadomie lub nieświadomie uszkodził licznik ciepła czy jego plombę zużycie ciepła w lokalu oszacowane zostanie na poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej.
- d) W przypadkach rażących działań użytkownika lokalu celem zafałszowania wskazań licznika ciepła (np. blokowanie magnetyczne przetwornika przepływu) Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na drodze sądowej. Wysokość dochodzonego odszkodowania określi zlecony audyt, którego koszty obciążą użytkownika lokalu. Koszty postępowania oraz koszty sądowe obciążają użytkownika lokalu.
- e) W przypadku gdy w lokalu wystąpiła niesprawność licznika ciepła nie z winy użytkownika lokalu zużycie ciepła w lokalu zostanie oszacowane zostanie na

poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej.

4. Dla jednostek rozliczeniowych opisanych w § 2 ust. 5 Regulaminu koszty centralnego rozlicza się z udziałem wskazań zainstalowanych lokalowych liczników ciepła.
 - a) Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w sposób:
 - koszty stałe, stanowiące 50% kosztów centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - koszty zmienne, stanowiące 50% kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie rozliczane są proporcjonalnie do wskazań lokalowych liczników ciepła.
 - b) Do wskazań lokalowych liczników ciepła zastosowanie mają współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) – wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Do wyznaczenia wielkości współczynników na poszczególne lokale przyjmuje się metodę obliczeniową opracowaną przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej Instal (COBRTI) w Warszawie, opublikowanej w periodyku INSTAL nr 1/2003 i uzupełnionej w roku 2010 w publikacji Instal Reporter nr październik 2010 (3)
 - c) W przypadkach gdy użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu bądź świadomie lub nieświadomie uszkodził licznik ciepła czy jego plombę zużycie ciepła w lokalu oszacowane zostanie na poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej.
 - d) W przypadkach rażących działań użytkownika lokalu celem zafałszowania wskazań licznika ciepła (np. blokowanie magnetyczne przetwornika przepływu) Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na drodze sądowej. Wysokość dochodzonego odszkodowania określi zlecony audyt, którego koszty obciążą użytkownika lokalu. Koszty postępowania oraz koszty sądowe obciążają użytkownika lokalu.
 - e) W przypadku gdy w lokalu wystąpiła niesprawność licznika ciepła nie z winy użytkownika lokalu zużycie ciepła w lokalu zostanie oszacowane zostanie na poziomie średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo za dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczególne i końcowe

§ 13

Rozliczenie kosztów podgrzania wody rozlicza się wspólnie z rozliczeniem kosztów dostawy wody i na warunkach opisanych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM Kormoran.

§ 14

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania (lub ciepła w przypadku opisanym w § 2 ust. 3 Regulaminu) użytkownik lokalu otrzymuje w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 15

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do reklamacji rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (lub ciepła w przypadku opisanym w § 2 ust. 3 Regulaminu).

Reklamację należy złożyć w formie pisemnej w terminie do 14 dni od daty otrzymania.

Decyzję o uznaniu reklamacji podejmuje Zarząd Spółdzielni. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od regulowania wynikłej niedopłaty.

2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości wskazań ciepłomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz działa poprawnie, jej kosztami (tj. transport, serwis, demontaż, montaż, dojazd, ekspertyza) zostanie obciążony użytkownik lokalu. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie Spółdzielnia.
3. Odczyty kontrolne podzielników, wykonywane na zlecenie użytkownika lokalu są płatne, jeżeli sprawdzenie odczytu czy też stanu technicznego podzielnika wykaże nieuzasadnioną reklamację.

§ 16

1. W przypadku wystąpienia niedopłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania lub ciepła w przypadku opisanym w § 2 ust. 3 Regulaminu (koszty przewyższą wniesione opłaty w formie zaliczek) użytkownik lokalu winien ją uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania lub ciepła w przypadku opisanym w § 2 ust. 3 Regulaminu (wniesione opłaty w formie zaliczek przewyższą koszty) zaliczona zostanie ona użytkownikowi lokalu w poczet opłat bieżących. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być zwrócona na wskazany rachunek bankowy pod warunkiem, że użytkownik nie jest wobec Spółdzielni zadłużony z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z innych tytułów.

§ 17

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego lub na granicy dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych wszelkie skutki rozliczania (nadpłatę lub niedopłatę) przejmuje aktualny na dzień rozliczenia użytkownik lokalu. Za dzień rozliczenia przyjmuje się ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

§ 18

Spółdzielnia prowadząc politykę energooszczędnego zachowania nie przewiduje możliwości przechodzenia użytkowników lokali na tryb rozliczeń ciepła jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 19

Okresowej legalizacji (wymiany legalizacyjnej) urządzeń pomiarowych dokonuje Spółdzielnia stosując zasadę jednoczesności i jednorodności montowanych urządzeń. Zasada jednorodności urządzeń ma również zastosowanie przy serwisie awaryjnym.

§ 20

Rozliczenie kosztów ogrzewania w danym budynku może być zastąpione innym sposobem rozliczeń, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 80% użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana sposobu rozliczania kosztów ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 21

Zasady niniejszego Regulaminu stosuje się od najbliższego nowego okresu rozliczeniowego wg. przyjętego i zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu rozliczeń energii cieplnej, zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 22

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio w odniesieniu do lokali użytkowych.

§ 23

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.

§ 24

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie w dniu 16 czerwca 2021 roku Uchwałą Nr 24/2021 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczeń kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.12.2018 roku Uchwałą Nr 33/2018.”

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Marian Przybylski)

(Wojciech Goljat)