JEDNOLITY TEKST

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

w zasobach Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pszczynie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. t.j. z 2023 r. poz. 438 z późn.zm.),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. t.j. z 2022 r. poz. 1385 z późn.zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. t.j. z 2022 r. poz. 1225),
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku 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. z 2021 r. poz. 2273)
6. Statut Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, administrowanych przez Pszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową, zwaną w treści regulaminu „Spółdzielnią".

§ 2

Użyte w regulaminie określania oznaczają:

1. **Taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców.
2. **Dostawca** – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło lub gaz ziemny do budynków Spółdzielni na podstawie zawartej umowy sprzedaży.
3. **Użytkownik lokalu** – rozumie się przez to:
   - 3.1 członków Spółdzielni,
   - 3.2 właścicieli lub współwłaścicieli lokali, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub udziały w tychże prawach, nie będący członkami Spółdzielni,
   - 3.3 najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
   - 3.4 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
4. **Lokal** – lokale mieszkalne, lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych oraz lokale użytkowe wolnostojące.

5. **Jednostka rozliczeniowa** – zespół klatek lub cały budynek pobierający ciepło, mierzone jednym licznikiem ciepła zainstalowanym w węźle cieplnym lub zasilany z indywidualnej kotłowni.

6. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła lub zespół urządzeń służących do pomiaru ilości zużytego gazu ziemnego, których wskazania stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła.

7. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

   7.1. Pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,

   7.2. Prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

8. **Koszty ciepła** – całkowite poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła lub gazu ziemnego dla jednostki rozliczeniowej podlegające rozliczeniu na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym; składają się na nie opłaty stałe i opłaty zmienne.

9. **Opłaty stałe obejmują**:

   9.1. Roczną opłatę za zamówioną moc cieplną – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez Spółdzielnię oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej, opłata ta jest wnoszona w 12 miesięcznych ratach,

   9.2. Opłatę za nośnik ciepła – stanowi ona iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia ubytków wody i instalacji odbiorczych, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej; opłata ta wnoszona jest przez Spółdzielnię za każdy miesiąc, w którym dostarczono nośnik ciepła,

   9.3. Opłatę stałą za usługi przesyłowe – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez Spółdzielnię oraz sumy stawek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej; opłata ta jest wnoszona w 12 miesięcznych ratach,

   9.4. Opłatę stałą za wynajem pomieszczeń przez dostawcę, w których znajdują się urządzenia do przesyłu ciepła,

   9.5. W przypadku kotłowni indywidualnych do opłat stałych wlicza się opłaty związane z utrzymaniem sprawności źródła ciepła oraz opłaty dystrybucyjne i abonamentowe dla danej grupy taryfowej wnoszone w 12 miesięcznych ratach.

10. **Opłaty zmienne są to opłaty:**

   10.1. Za dostarczone ciepło – stanowiące iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej - są wnoszone w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,

   10.2. Za usługi przesyłowe - stanowią iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – są wnoszone w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,

   10.3. W przypadku kotłowni indywidualnych są to opłaty za nośniki: energię elektryczną, gaz, wodę zużytą do wytworzenia ciepła.

11. **Koszty rozliczenia** – koszty związane z dokonaniem przez firmę rozliczeniową odczytu, rozliczenia indywidualnego dla użytkowników oraz zbiorczego dla Spółdzielni oraz koszty zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania, na podstawie zawartej umowy.

12. **Koszty c.o.** – całkowite koszty ciepła wraz z kosztami rozliczenia poniesione w danej jednostce rozliczeniowej.

13. **Współczynniki lokalowe** – współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła (redukcyjne/korekcyjne) wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki redukcyjne ustalane są w oparciu o wytyczne COBTRI Instal w Radomiu - redukują zużycie ciepła w lokalach usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (mieszkania szczytowe, położone na parterze, ostatniej kondygnacji, przy uskokach itp.). Współczynniki korekcyjne – wyliczane są w oparciu o obliczeniowe straty ciepła, porównując straty ciepła poszczególnych mieszkań do średnich strat ciepła wszystkich mieszkań w danej jednostce rozliczeniowej. Wielkości tych współczynników mogą ulec zmianie po wykonaniu modernizacji budynku typu: docieplenie ścian bądź stropodachów, czy stropów piwnic.

14. **Współczynniki grzejnikowe** – współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalane przez firmę rozliczeniową, zależne od:

    14.1. Rodzaju grzejnika (typ, wariant wykonania, wymiary , materiał, konstrukcja),

    14.2. Mocy grzewczej grzejnika.

15. **Podzielniki kosztów ogrzewania** – urządzenia wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te są wykorzystywane jako podstawa do ustalenia udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki nie są urządzeniami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach indywidualnych.

16. **Koszt ogrzewania lokali** – koszt ciepła przypadający na lokal.

17. **Średnia wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m²** – wielkość wyliczona jako iloraz sumy wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników lokalowych i grzejnikowych w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym i sumarycznej powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej (jpko/m²),

18. **Średnia wartość wskazań w lokalu w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m²** – wartość wyliczona jako iloraz sumy wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników lokalowych i grzejnikowych w tym lokalu i jego powierzchni użytkowej (jpko/m²),

19. **Minimalna wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m²** – 0,3 krotność średniej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym (jpko/m²),

20. **Maksymalna wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m²** – 3,5 krotność średniej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym (jpko/m²),

21. **Skorygowana suma jednostek podzielnikowych w jednostce rozliczeniowej** – suma wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników lokalowych i grzejnikowych w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym z zastosowaniem minimalnej i maksymalnej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym (jpko),

22. **Cena jednostki podzielnikowej** – iloraz kosztów zmiennych do podziału wg podzielników kosztów ogrzewania oraz skorygowanej sumy jednostek podzielnikowych w jednostce rozliczeniowej (zł/jpko),

23. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – iloczyn minimalnej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, ceny jednostki podzielnikowej oraz powierzchni lokalu (zł),

24. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – iloczyn maksymalnej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, ceny jednostki podzielnikowej oraz powierzchni lokalu (zł),

§ 3

1. Koszty ciepła wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym i są rozliczane odrębnie na każdą jednostkę rozliczeniową.
2. Koszty ciepła poniesione przez daną jednostkę rozliczeniową muszą być rozliczone w całości z zaliczkami wniesionymi przez użytkowników lokali tej jednostki rozliczeniowej, w danym okresie rozliczeniowym.

ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 4

1. W zasobach Spółdzielni zamontowane są podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym, tego samego typu w danej jednostce rozliczeniowej.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są w każdej jednostce rozliczeniowej zdalnie po zakończeniu sezonu grzewczego, nie później jednak niż do 30 czerwca każdego roku.
3. Zdalne odczyty dokonywane są przez firmę rozliczeniową i nie wymagają potwierdzenia stanu podzielników przez użytkowników lokali.
4. Do rozliczenia przyjmowane są wartości zużycia wg stanu podzielników na ostatni dzień ustalonej umownej daty zakończenia sezonu grzewczego tj. na 15 czerwca każdego roku dla lokali w Pszczynie oraz na 31 maja każdego roku dla lokali w Brzeszczach i w Goczałkowicach.
5. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatora firmy.
6. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.

OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

§ 5

1. W zasobach Spółdzielni można stosować następujące metody rozliczania kosztów ciepła:
   a) z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania,
   b) bez udziału podzielników kosztów ogrzewania – proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej lokali.
2. Przyjmuje się zasadę, że w danej jednostce rozliczeniowej obowiązuje ta sama metoda rozliczania.

3. W przypadku rozliczania kosztów ciepła wg metody z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania, o której mowa w ust. 1 pkt. a obciążenie poszczególnych lokali dokonywane jest dwustopniowo.

I . Opłaty stałe dostawcy rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali,

II. Opłaty zmienne ciepła rozliczane w proporcji:

a) dla lokali, w których łazienki są opomiarowane

część stałą - 35 % -zależną od powierzchni użytkowej lokali - obejmującą część opłat zmiennych związanych z ciepłem pobranym do ogrzania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.), nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze).

część zmienną – 65 % - zależną od wskazań podzielników kosztów ogrzewania - obejmującą ciepło pobrane do ogrzania pomieszczeń przez grzejniki opomiarowane, rejestrowane przez podzielniki. Do wyliczenia zużycia wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki lokalowe.

b) dla lokali, w których łazienki nie są opomiarowane

część stałą - 50 % - zależną od powierzchni użytkowej lokali - obejmującą część opłat zmiennych związanych z ciepłem pobranym do ogrzania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.), nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze) oraz pozostałych nieopomiarowanych urządzeń grzewczych w jednostce rozliczeniowej (łazienki, ubikacje).

część zmienną – 50 % - zależną od wskazań podzielników kosztów ogrzewania - obejmującą ciepło pobrane do ogrzania pomieszczeń przez grzejniki opomiarowane, rejestrowane przez podzielniki. Do wyliczenia zużycia wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki lokalowe.

III. Zastosowanie minimalnej i maksymalnej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 w lokalach w okresie rozliczeniowym.

1. W lokalu, w którym średnia wartość wskazań w lokalu w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 jest niższa niż minimalna wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 przyjmuje się, że średnia wartość wskazań w tym lokalu jest równa minimalnej wartości wskazań wyznaczonej dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2.

2. W lokalu, w którym średnia wartość wskazań w lokalu w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 jest wyższa niż maksymalna wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 przyjmuje się, że średnia wartość wskazań w tym lokalu jest równa maksymalnej wartości wskazań wyznaczonej dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2.

3. W lokalu, w którym średnia wartość wskazań w lokalu w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 jest wyższa niż minimalna i niższa niż maksymalna wartość wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2, średnia wartość wskazań w tym lokalu pozostaje bez zmian.

4. Różnica pomiędzy zużyciem wykazanym przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu, a zużyciem skorygowanym przy zastosowaniu minimalnej lub maksymalnej wartości wskazań w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m^2 zmniejsza lub

zwiększa odpowiednio wielkość zużycia wykazanego przez podzielniki kosztów ogrzewania w tym lokalu.

4. W przypadku metody określonej w ust. 1 pkt.b rozliczanie całkowitych kosztów ciepła następuje wg powierzchni użytkowej lokali.

§ 6

1. Zmiana sposobu rozliczania z metody z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania na metodę rozliczania całkowitych kosztów wyłącznie wg powierzchni użytkowej lokali następuje na pisemny wniosek większości użytkowników danej jednostki rozliczeniowej, tj. co najmniej 50 % + 1 użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu (licząc mieszkaniami), złożony na 4 m-ce przed rozpoczęciem następnego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem zapisów określonych w § 5 ust.2.
2. Przejście na rozliczenie bez udziału podzielników kosztów ogrzewania powoduje, że użytkownicy lokali zobowiązani zostaną do spłacenia pozostałej - niespłaconej części za podzielniki elektroniczne.

ZASADY INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 7

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 1 IX do 31 VIII każdego roku.
2. Na poczet kosztów ogrzewania użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki przez cały okres rozliczeniowy.
3. Wysokość wnoszonej zaliczki za c.o. na każdy okres rozliczeniowy ustalony zostanie:
   a) dla lokali rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania – przez firmy rozliczeniowe na podstawie faktycznych kosztów ciepła z poprzedniego sezonu grzewczego, podwyższonych o wskaźnik ustalony przez Zarząd PSM, uwzględniający możliwy wzrost poboru ciepła oraz przewidywane zmiany cen,
   b) dla lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej (bez udziału podzielników) - wysokość zaliczki ustala Zarząd na podstawie poniesionych kosztów przez jednostkę rozliczeniową w poprzednim sezonie grzewczym powiększonych o wskaźnik uwzględniający możliwy wzrost poboru ciepła oraz przewidywane zmiany cen.
4. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, możliwe jest obniżenie wysokości zaliczki ustalonej wg zasad określonych w ust. 3. W tym przypadku nie można wnioskować o rozłożenie na raty ewentualnej niedopłaty.
5. Spółdzielnia może dokonać zmiany wysokości zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku znacznego wzrostu kosztów przewyższających zakładany wzrost cen lub znacznego wzrostu poboru ciepła.

§ 8

1. Rozliczenie wniesionych zaliczek następuje w terminie do 30 IX każdego roku wg zasad określonych w § 3 ust.2, z uwzględnieniem obowiązującej metody rozliczania.
2. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. następuje:
   a) dla metody z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania - poprzez dostarczenie pisemnego rozliczenia sporządzonego przez firmy rozliczeniowe, każdemu aktualnemu na koniec okresu rozliczeniowego użytkownikowi lokalu,
   b) dla metody bez udziału podzielników kosztów ogrzewania – poprzez dostarczenie

   pisemnego wyliczenia sporządzonego przez Spółdzielnię każdemu aktualnemu na koniec okresu rozliczeniowego użytkownikowi lokalu.

3. W przypadku zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów z tego tytułu w obydwu metodach rozliczania strony uzgadniają między sobą.
4. W przypadku przejęcia przez Spółdzielnię lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi na podstawie międzyodczytu wykonanego przy odbiorze lokalu (dla metody wymienionej w ust. 2 pkt.a).
5. Na indywidualnych rozliczeniach, o których mowa w ust. 2 pkt.a umieszczone są w oddzielnej pozycji koszty rozliczenia, wynikające z zawartej umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
6. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali polega na porównaniu wniesionych w danym okresie rozliczeniowym zaliczek z faktycznymi kosztami ciepła przypadającymi na dany lokal wraz z kosztami rozliczenia. W przypadku gdy:
   a) wniesione zaliczki przewyższają faktyczne koszty – występuje nadpłata,
   b) wniesione zaliczki są niższe aniżeli faktyczne koszty – występuje niedopłata.

§ 9

1. Termin uzupełnienia niedopłaty wynosi 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość rozłożenia niedopłaty na raty. Ratalna spłata niedopłaty nie zwalnia z obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, które zostaną wyliczone na dzień spłaty, z uwzględnieniem dat i kwot dokonywanych wpłat.
3. Nadpłaty uzyskane z indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania zaliczone są w pierwszej kolejności na poczet zobowiązań wobec Spółdzielni, a następnie na poczet bieżących opłat za używanie lokalu. Na wniosek użytkownika lokalu możliwa jest wypłata nadpłaty, pod warunkiem braku zaległości w opłatach.

ZASADY ROZLICZEŃ W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 10

1. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania za lokale nieopomiarowane uważa się lokale:
   a) w których nie zostały zamontowane podzielniki na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, np. brak dostępu do mieszkania bądź grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż,
   b) w których nie dokonano wymiany zaworów termostatycznych na zawory z dolnym ograniczeniem temperatury 16^0 C, z powodów wskazanych jak w ust. 1a.
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w zakresie opłat zmiennych, zależnych od wskazań podzielników kosztów ogrzewania, ustalany będzie w formie odszkodowania. Odszkodowanie naliczane będzie za cały okres rozliczeniowy i wyliczane będzie na podstawie:
   a) analizy kosztów dostawy ciepła w danej jednostce rozliczeniowej (za dany okres rozliczeniowy)
   b) analizy okresu grzewczego (średnich miesięcznych temperatur dla danej miejscowości, ilości dni grzewczych) w danym okresie rozliczeniowym
   c) mocy grzewczej zainstalowanych grzejników w lokalu nieopomiarowanym.

Odszkodowanie ustala się jako iloczyn kosztu GJ wynikającego z faktur dostawcy ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej, w której znajduje się lokal nieopomiarowany oraz ilości ciepła dla

mieszkania nieopomiarowanego wyliczonej wg. mocy grzewczej zainstalowanych w tym lokalu grzejników i danych klimatycznych, o których mowa w pkt b.

3. Koszty ogrzewania lokali nieopomiarowanych, o których mowa w § 10 ust. 2 pomniejszają koszty opłat zmiennych danej jednostki rozliczeniowej rozliczanych wg. wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

§ 11

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników, plomb i zaworów termostatycznych.
2. Zgłoszone przez użytkownika lokalu przypadkowe uszkodzenie podzielnika powoduje obciążenie dodatkowymi kosztami nowego podzielnika, zaś rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika będzie wg średniego wskazania w analogicznych pomieszczeniach w budynku za dany okres rozliczeniowy.
3. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia lub manipulowania przy podzielniku, Spółdzielnia naliczy odszkodowanie za cały okres rozliczeniowy za ciepło pobrane w tym pomieszczeniu /pomieszczeniach wg zasad określonych w § 10 ust. 2 oraz obciąży użytkownika lokalu kosztami nowego podzielnika. Koszty ogrzewania tego pomieszczenia/pomieszczeń pomniejszają koszty opłat zmiennych danej jednostki rozliczeniowej, rozliczanych wg. wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika (nie wynikającego z winy użytkownika) polegającego na wykazywaniu błędów wewnętrznych podzielnika, rozliczenie kosztów ogrzewania w tym pomieszczeniu następuje wg średniego zużycia w tym pomieszczeniu w ostatnich dwóch okresach rozliczeniowych.
5. Przypadki nieprzewidziane w niniejszym Regulaminie będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

WYJAŚNIENIA I REKLAMACJE

§ 12

1. W terminie do 30 dni od dostarczenia indywidualnych rozliczeń Spółdzielnia wyznacza termin spotkania z przedstawicielami firmy rozliczeniowej i pracownikami, celem udzielenia wyjaśnień i przyjęcia ewentualnych reklamacji dostarczonych rozliczeń.
2. Termin spotkań każdorazowo jest podany na przekazanym indywidualnym rozliczeniu.
3. Poza w/w wyjaśnieniami istnieje możliwość złożenia pisemnej reklamacji w terminie do 2-m-cy od otrzymania indywidualnego rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane, chyba że użytkownik lokalu uzasadni opóźnienie.

12 a

INFORMACJE DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Spółdzielnia raz w roku, do 30 IX, przekazuje użytkownikom lokali zgodnie z Zasadami doręczania korespondencji oraz udzielania telefonicznych informacji obowiązującymi w Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła.
2. Spółdzielnia, w miarę możliwości, będzie przekazywała użytkownikom lokali, poprzez publikację na stronie internetowej Spółdzielni: www.psm.pszczyna.pl, informację o zużyciu ciepła, w cyklach rozliczeniowych obowiązujących z dostawcą, w każdym sezonie grzewczym, odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego pracownicy Spółdzielni i pracownicy firmy rozliczeniowej są uprawnieni do kontroli podzielników.
2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu, celem przeprowadzenia czynności kontrolnych zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania.
3. W przypadku likwidacji grzejnika, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jednorazowej spłaty pozostałej części należności za podzielnik elektroniczny.
4. Kosztami serwisu związanymi z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych w lokalu m.in. wymiana uszkodzonych podzielników, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników obciążani są użytkownicy lokali, zgodnie z fakturą firmy rozliczeniowej wystawionej wg obowiązującego cennika usług dodatkowych.
5. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację c.o. a w szczególności:
   a) demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących, wymiana grzejników na inne,
   b) wymiana zaworów przygrzejnikowych, zmiany nastawy wstępnej zaworu, usunięcie lub powiększenie kryzy,
   c) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania.
6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonał jakiejkolwiek ingerencji w instalację c.o. określonej w ust. 5 bez zgody Spółdzielni, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi według zasad ustalonych w § 10 ust. 2. Powyższe nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku naprawienia wyrządzonej szkody.

§ 14

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2014 z dnia 23.10.2014 r. i ma zastosowanie od okresu rozliczeniowego 2014/2015.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w zasobach PSM zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 26/2006 z dnia 28.03.2006 r.
3. Schematy rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania stanowią załączniki do niniejszego Regulaminu: załącznik nr 1 dla budynków z opomiarowanymi łazienkami,
   załącznik nr 2 - dla budynków z nieopomiarowanymi łazienkami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Alicja Staszewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Sławomir Janiszewski

Jednolity tekst Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zasobów Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pszczynie sporządzony został w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej PSM nr 28/2023 z dnia 20 grudnia 2023 i zawiera postanowienia:

- Aneksu nr 1 do Regulaminu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 22/2017 z dnia 24 sierpnia 2017 r.
- Aneksu nr 2 do Regulaminu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 28/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r.

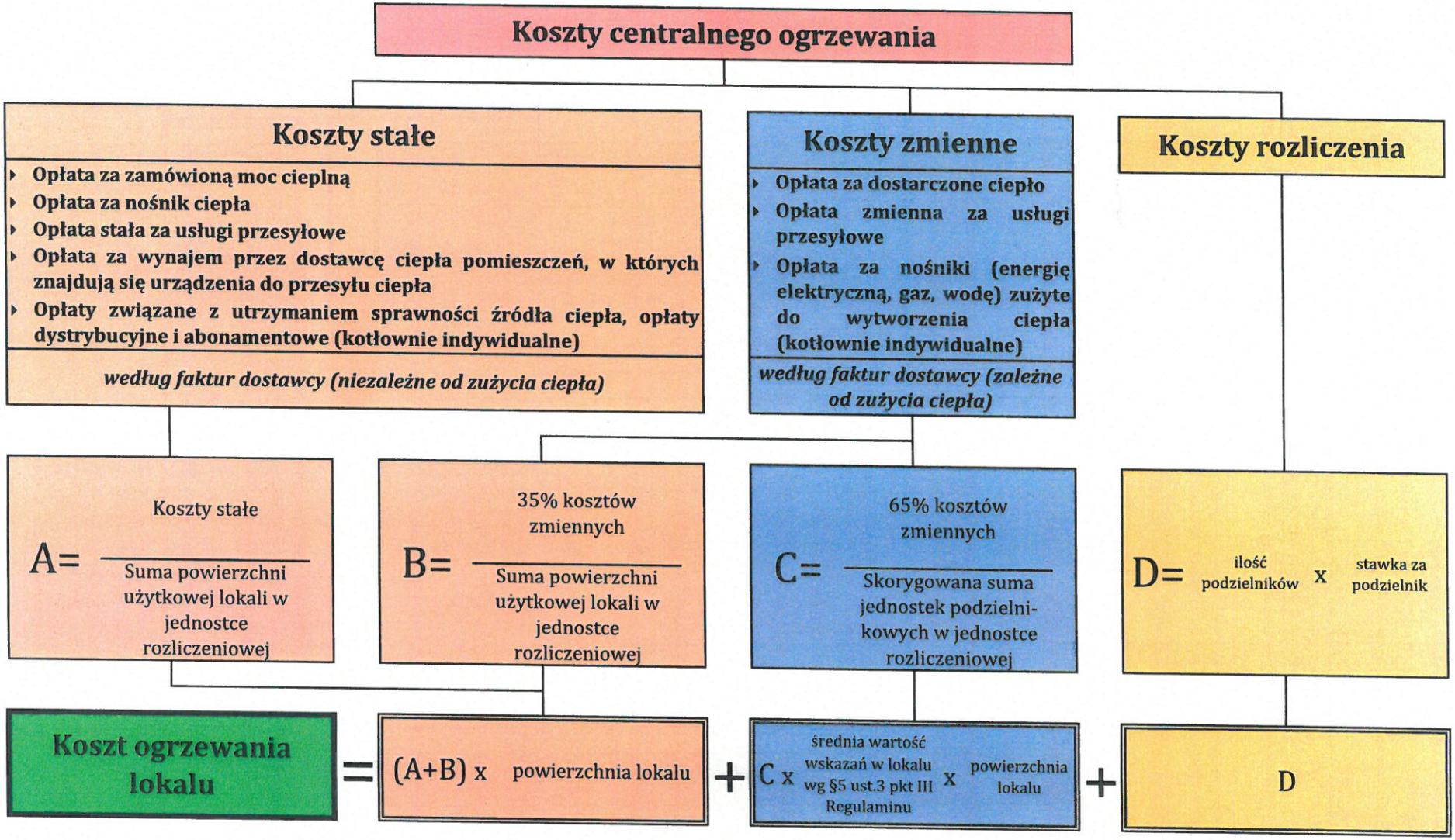
Jednolity tekst Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zasobów Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pszczynie przyjęty został przez Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 6/2024 na posiedzeniu w dniu 31.01.2024 r.

Zarząd Pszczyńskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej

CZŁONEK ZARZĄDU — mgr Joanna Sobieraińska
Z-CA PREZESA ZARZĄDU — mgr inż. Marcin Rajwa
PREZES ZARZĄDU — mgr inż. Roman Wojtas

Schemat rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej z opomiarowanymi łazienkami w okresie rozliczeniowym

➢ **Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach PSM - jednolity tekst**



Zarząd PSM

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Joanna Sobierańska

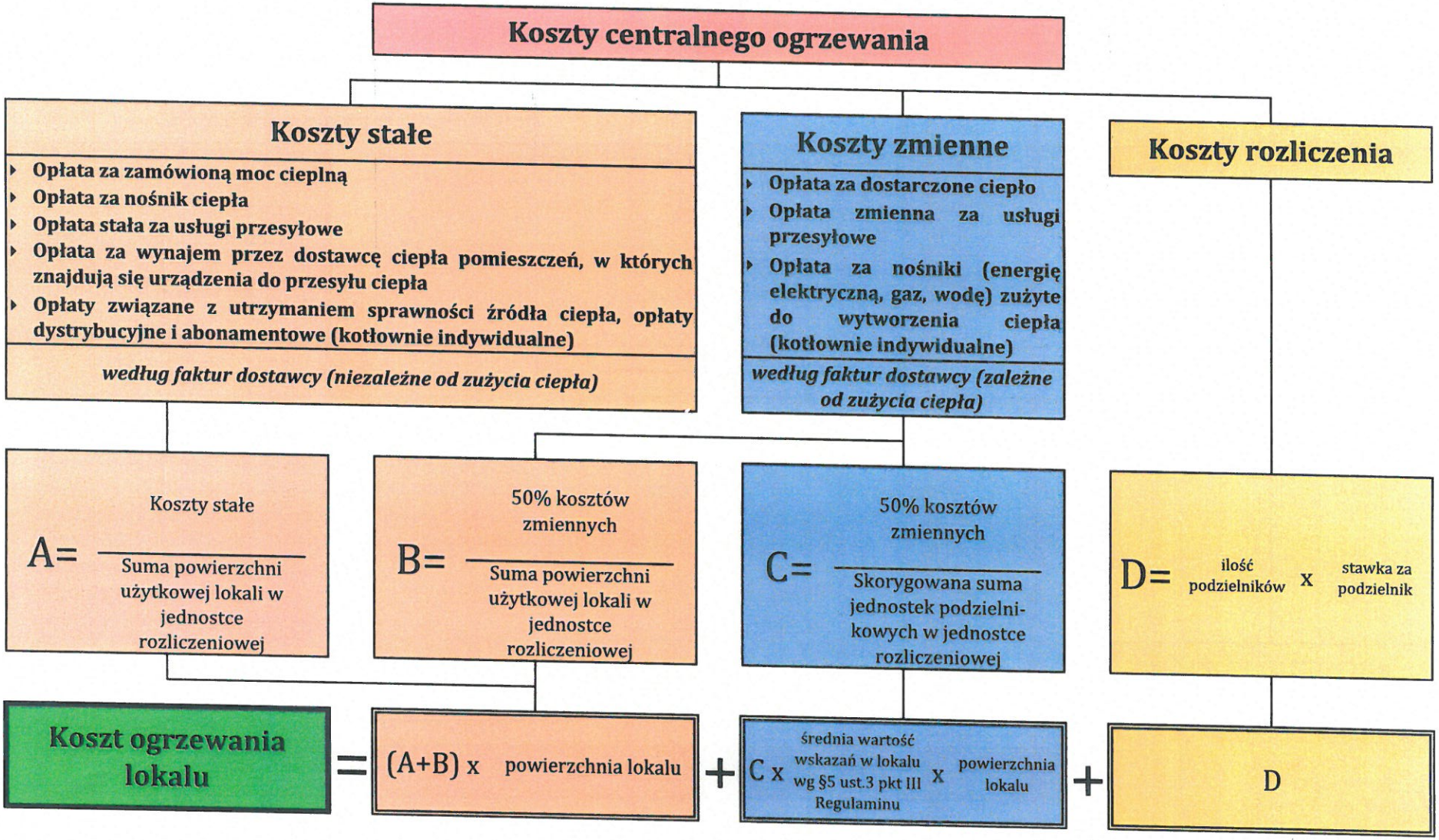
Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Marcin Rajwa

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Roman Wojtas

Pszczyna, dnia 31.01.2024 r.

Schemat rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej z nieopomiarowanymi łazienkami w okresie rozliczeniowym

➢ **Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach PSM - jednolity tekst**



Zarząd PSM

CZŁONEK ZARZĄDU mgr Joanna Sobierańska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU mgr inż. Marcin Rajwa

PREZES ZARZĄDU mgr inż. Roman Wojtas

Pszczyna, dnia 31.01.2024 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej PSM nr..10../2024 z dnia 25.07.2024r.

Aneks NR 3

do REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA w zasobach Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pszczynie

§ 1.

§ 13 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„ Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu, celem :

a) przeprowadzenia czynności kontrolnych zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania.
b) dokonania wymiany podzielników kosztów ogrzewania przez firmę rozliczeniową, po upływie okresu gwarancji ."

§ 2.

W § 13 dodaje się ust. 7, o następującym brzmieniu:

„ 7. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt b), w dwóch kolejnych terminach podanych do wiadomości użytkownikom lokali poprzez zamieszczenie stosownych zawiadomień w gablotach ogłoszeniowych znajdujących się na klatkach schodowych danego budynku, obowiązujących wszystkich użytkowników lokali w danym budynku, użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć dodatkowe koszty przeprowadzenia tych czynności (np. koszty dodatkowego dojazdu do lokalu) w trzecim i kolejnych terminach, w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową."

§ 3.

Aneks wchodzi w życie z dniem 25.07.2024 r.

§ 4.

Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

Niniejszy Aneks do Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą nr.....10...../2024 Rady Nadzorczej Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25.07.2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

RADCA PRAWNY Magdalena Pogorzelska WE-2423

Załącznik nr 1 do Uchwały
Rady Nadzorczej PSM nr 25/2026 z dnia 22.10.2026 r.

Aneks nr 4
do REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
w zasobach Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Pszczynie

§ 1

W § 2 pkt 4 skreśla się słowa: „oraz lokale użytkowe wolnostojące".

§ 2

§ 3 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
Koszty ciepła wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę za dany okres rozliczeniowy i są rozliczane odrębnie na każą jednostkę rozliczeniową.

§ 3

§ 8 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
Rozliczenie wniesionych zaliczek następuje w terminie do 31 X każdego roku wg zasad określonych w § 3 ust. 2, z uwzględnieniem obowiązującej metody rozliczania.

§ 4

§ 12 otrzymuje następujące brzmienie:

1. Użytkownik lokalu może zwrócić się do firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni w sprawie wyjaśnienia niejasności dotyczących indywidualnych rozliczeń oraz złożyć pisemną reklamację w terminie do 2 m-cy od otrzymania indywidualnego rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnianie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, reklamacja złożona przez użytkownika lokalu po terminie, o którym mowa w ust. 1, może zostać rozpatrzona, pod warunkiem, iż powód opóźnienia był na tyle istotny, że nie można go było uniknąć, a użytkownik lokalu złożył pisemne, wiarygodne i rzetelne uzasadnienia przyczyn opóźnienia.

§ 5

§ 12a ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
Spółdzielnia raz w roku, do 31 X, przekazuje użytkownikom lokali zgodnie z Zasadami doręczania korespondencji oraz udzielania telefonicznych informacji obowiązującymi w Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Dominika Klos - Nikiel

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Roman Chrzan

RADCA PRAWNY
Magdalena Pogorzelska
Kt-2423