

	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r.
		Strona 1 z 13

Zatwierdzenie dokumentu	
Sporządził:	Zespół powołany Uchwałą nr 24/I/2024 w dniu 10 stycznia 2024r.
Zatwierdził:	Prezes Zarządu – Andrzej Groner
Data zatwierdzenia:	28.05.2024r

Regulacje prawne i organizacyjne	
Dokument spełnia wymagania:	1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.), 2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868), 3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273), 4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.), 5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.), 6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.), 7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172), 8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048), 9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068), 10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.), 11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.), 12. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną, 13. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy

Historia przeglądu i zmian dokumentu	
Data wydania/zmiany	Opis zmiany







	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r.
		Strona 3 z 13

15. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
16. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
17. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
18. **Koszty zakupu energii ciepłej** - całość kosztów stałych i zmiennych wyliczonych przez Dostawcę na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego węzła i obciążają wszystkich użytkowników lokali.
19. **Koszty stałe energii ciepłej** – koszty wyliczone przez Dostawcę i ponoszone przez Zarządcę niezależne od ilości zużytej energii ciepłej.
20. **Koszty zmienne energii ciepłej** – koszty wyliczone przez Dostawcę i ponoszone przez Zarządcę na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych.
21. **Koszt centralnego ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
22. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
23. **Podstawowy okres rozliczeniowy** – okres kolejnych dwunastu (dla ciepła) lub sześciu (dla pozostałych mediów), miesięcy kalendarzowych, po upływie, którego następuje rozliczenie kosztów mediów z użytkownikami lokali.
24. **Indywidualny okres rozliczeniowy** - przedział czasu po upływie którego następuje rozliczenie kosztów mediów z użytkownikami lokali, gdzie z przyczyn technicznych nie ma możliwości zastosowania podstawowego okresu rozliczeniowego.
25. **Rozliczenie kosztów (indywidualne)** – dokument informujący Użytkownika lokalu o rozliczeniu kosztów mediów w odniesieniu do naliczonych zaliczek, przekazywane Użytkownikowi w formie elektronicznej lub papierowej, nie wymagające podpisu a jedynie informacji o osobie sporządzającej.
26. **Spółka, SDSM, Zarządca**- Śląsko - Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.




	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 4 z 13
--	---	--

Rozdział II

Zasady ogólne

1. Spółka posiada budynki z następującymi źródłami ciepła:
 - a. ciepło sieciowe,
 - b. kotłownia gazowa,
 - c. pompa ciepła,
 - d. kotłownia węglowa,
 - e. inne .
2. Odczyty urządzeń pomiarowych oraz ich rozliczenie wykonywane jest przez Zarządcę samodzielnie lub przez firmę, z którą Zarządca zawarł umowę. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarządca.
3. Rozliczenie kosztów energii ciepłej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem i obejmuje całość budynku lub grupy budynków (wszystkie lokale).
4. O wynikach rozliczenia kosztów energii ciepłej Użytkownik lokalu informowany jest dla:
 - a. centralnego ogrzewania w terminie do 6 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
 - b. podgrzania wody w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Sposób montażu urządzeń pomiarowych:
 - a. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
 - b. Ciepłomierze mieszkaniowe i wodomierze ciepłej wody montowane są w poszczególnych lokalach mieszkalnych lub w szachtach na klatkach schodowych.
6. Koszty energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są według metod:
 - a. podzielników kosztów ogrzewania,
 - b. wskazań indywidualnych ciepłomierzy,
 - c. według powierzchni użytkowej lokalu.
7. Koszty energii ciepłej zużywanej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej rozliczane są zgodnie ze wskazaniem wodomierza wody ciepłej.
8. W przypadkach braku wskazania przez Dostawcę kosztu zakupu energii ciepłej (brak odrębnych urządzeń pomiarowych) na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej Zarządca rozdziela koszt według zasady:
 - a. 80 % na centralne ogrzewanie,
 - b. 20 % na podgrzanie wody wodociągowej.




	Regulamin <i>rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych</i>	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 5 z 13
--	--	--

lub na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.

9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - b. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników/ urządzeń pomiarowych,
 - c. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d. niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych, wodomierzy) lub naruszeniu plomb,
 - e. poinformowania Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
10. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z okresów rozliczeniowych (podstawowy i indywidualny), jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. Odczyty kontrolne dokonywane są przez Zarządcę samodzielnie lub przez firmę, z którą Zarządca zawarł umowę.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem usług firmy, z którą Zarządca zawarł umowę.
12. Uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu z odczytu/przeglądu instalacji.
13. W przypadku objęcia lub zdania lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenia dla poszczególnych użytkowników zostaną dokonane proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu lub do wskazań wodomierza ciepłej wody. Rozliczenie przeprowadzane jest na koniec okresu rozliczeniowego.
14. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę, z którą Zarządca zawarł umowę ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości urządzeń pomiarowych zainstalowanych w danym lokalu, wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
15. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik firmy dokonującej rozliczeniowej.
16. Ciepłomierze podlegają wymianie lub legalizacji najdłużej co 5 lat.
17. Podzielniki kosztów ogrzewania podlegają wymianie co 10 lat.
18. Wodomierze wody ciepłej podlegają wymianie lub legalizacji najdłużej co 5 lat.
19. Koszty wymiany urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów ogrzewania ponosi Spółka w zasobach własnych. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych indywidualnie, zgodnie z decyzją WM.
20. Zarządca przeprowadza wszelkie czynności związane z montażem, demontażem czy legalizacją urządzeń pomiarowych o których mowa w pkt. 16,17,18 niniejszego rozdziału.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten mark in blue ink]

	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r.
		Strona 6 z 13

Rozdział III

Ustalenie zaliczek na potrzeby kosztów energii ciepłej

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu wnosi comiesięczne zaliczki na poczet energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w wysokości ustalonej przez Zarządcę.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłat zaliczkowa na potrzeby centralnego ogrzewania może być wnoszona z podziałem na:
 - a. opłatę stałą,
 - b. opłatę zmienną.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej na potrzeby podgrzania wody ustalana jest dla:
 - a. opłaty stałej w przeliczeniu na lokal,
 - b. opłaty zmiennej w przeliczeniu na m³.
5. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu korzysta z indywidualnego źródła c.w.u. obciążony będzie kosztem opłat stałych.
6. Użytkownik lokalu, dla którego zaprzestano podawanie energii ciepłej, a ich powierzchnia została zaliczona do ustalenia mocy zamówionej, wnoszą comiesięczne zaliczkowe opłaty z tytułu kosztów stałych. Zarządca w uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika może odstąpić od pobierania tej opłaty.
7. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w przypadku wystąpienia wyższego niż prognozowany wzrost cen ciepła lub w innych uzasadnionych przypadkach. O zmianie wysokości zaliczek użytkownik lokalu zostanie poinformowany.
8. Wnoszone zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal i płatne są wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu.

Rozdział IV

Rozliczenie kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania - podzielnik kosztów

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania zobowiązany jest do ponoszenia opłat za ciepło i jego rozliczenie oparte na wskazaniach urządzeń.
2. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów



L

	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 8 z 13
--	--	--

- w lokalu lub w pojedynczym pomieszczeniu lokalu
- c. uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - d. dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- wylicza się:
- a. koszty zmienne wg maksymalnego zużycia (zgodnie z rozdziałem VI).
 - b. Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
11. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria:
- a. podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości (zgodnie z rozdziałem VI).
 - b. grzejnika lub pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.
12. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
13. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane zostaną według średniego zużycia w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie, kiedy stwierdzono demontaż.
14. W przypadku dokonania zmian w instalacji uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) rozliczenie nastąpi zgodnie ze stanami podzielnika w dniu demontażu i montażu grzejnika.
15. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania

Rozdział V

Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania - ciepłomierz

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w ciepłomierze zobowiązany jest do wnoszenia opłat za ciepło i jego rozliczenie oparte na wskazaniach urządzeń.
2. Rozliczenie kosztów ciepła, następuje według wskazań licznika w węźle ciepłowniczym oraz ciepłomierzy przypisanych do każdego z lokali.
3. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - a. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,




	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej używanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 9 z 13
--	---	--

b. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna):

- koszty wspólne, dzielone wg m² powierzchni użytkowej lokali jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą zużycia ciepłomierzy w lokalach (wyrażona w GJ),
 - koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy w lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
4. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.).
 5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego ten współczynnik jest wyznaczany.
 6. Współczynniki LAF położenia lokalu w bryle budynku określony jest na podstawie wskaźników Cobrti Install.
 7. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
 8. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
 9. Dla użytkowników, który:
 - a. uniemożliwił dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - b. odmówił/nie udostępnił do zamontowania/wymiany ciepłomierzy w lokalu
 - c. uszkodził ciepłomierz mieszkaniowy lub jego plombę,
 - d. dokonał ingerencji w ciepłomierz mieszkaniowy w celu zafałszowania jego wskazań,
 wylicza się:
 - a. koszty zmienne wg maksymalnego zużycia (zgodnie z rozdziałem VI).
 - b. koszty stałe na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
 10. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria ciepłomierza mieszkaniowego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza mieszkaniowego nie jest możliwe - koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości (zgodnie z rozdziałem VI).

168 H 

<

	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 10 z 13
--	---	---

11. Lokale z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z ciepłomierza mieszkaniowego.

Rozdział VI

Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku, biorących udział w rozliczeniu.
3. 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.1
4. 3. 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 jako pkt.1
5. 4. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Rozdział VII

Rozliczenie kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania – brak urządzeń pomiarowych

1. W budynkach, w których instalacje centralnego ogrzewania w danych lokalach nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów, ciepłomierze), koszty ciepła zakupione u dostawców rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - a. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.).

Wł 113



L

	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r. Strona 11 z 13
--	--	--

4. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię użytkową lokali z danego budynku lub grupy budynków.
5. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² powierzchni ogrzewanej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział VIII

Rozliczenie kosztów energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia opłat za podgrzanie wody i jego rozliczenie
2. Koszty energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody rozliczane są według podziału:
 - a. opłaty stałe – według ilości lokali w danym węźle,
 - b. opłaty zmienne – według wskazań indywidualnych wodomierzy.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w oparciu o wskazania zamontowanych w lokalach wodomierzy wody oraz z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym.
4. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody w węźle.
5. Obliczenie kosztu ciepła zużytego na podgrzanie wody dla danego lokalu to iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody i ilości zużytej wody wynikającej ze wskazania wodomierza wody ciepłej.
6. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarządcę norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 6 m³ na 1 osobę miesięcznie.
7. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
8. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.




	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r.
		Strona 12 z 13

9. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

Rozdział IX Wyniki rozliczenia

- Po dokonaniu rozliczenia Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia, zostanie zaliczona na poczet kolejnych opłat za lokal,
 - kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca, w którym dostarczono rozliczenie.
- Użytkownik może reklamować rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 6 tygodni.
- W przypadku rozliczeń wykonanych przez firmę zewnętrzną reklamacje należy kierować na adres media.reklamacje@sdsm.pl.
- Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych, wodomierzy lub podzielników w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
- Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku zapłaty należności w terminie.
- Skutki finansowe uznanych reklamacji uwzględnione będą w kolejnym okresie rozliczeniowym.




	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w Śląsko - Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o./ Wspólnotach Mieszkaniowych	Wersja 2 z dnia 28.05.2024 r.
		Strona 13 z 13

Rozdział X Odpowiedzialność użytkowników

1. Zabrania się samowolnych zmian instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody zarówno w obrębie lokalu jak i poza nim poprzez przeróbki, wymianę fragmentów instalacji, stosowanie technologii niedopuszczonych, w szczególności:
 - a. zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego
 - b. zastąpienie grzejnika wyposażonego w podzielnik kosztów ogrzewania. innym grzejnikiem
 - c. przeróbkę instalacji utrudniającą lub uniemożliwiającą prawidłową jej eksploatację, np. likwidacja odpowietrznika, likwidacja wodomierza, itp.
 - d. likwidację grzejnika
 - e. zrzut wody z instalacji c.o.
 - f. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 - g. zniszczenie wodomierza, zakłócenie prawidłowej jego pracy, uszkodzenie plomby zabezpieczającej.
 - h. instalowanie bez wiedzy i pisemnej zgody ŚDSM Sp. z o.o. indywidualnych źródeł ciepła i ciepłej wody użytkowej, oraz ingerencja w przewody kominowe, w tym dobudowa przewodów wentylacyjnych.
2. Wobec stwierdzonych przypadków działań o których mowa w pkt 1 niniejszego rozdziału stosowane będą sankcje finansowe każdorazowo indywidualnie określone przez Zarządcę, a użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.
3. W sytuacjach szczególnych i tego wymagających, ŚDSM Sp. z o.o. ma możliwość odstąpienia od zapisów niniejszego regulaminu, w tym ustalenia indywidualnych zasad rozliczenia kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Zarząd Śląsko - Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Uchwałą nr 110/VI/2024 z dnia 28.05.2024 r.

Wchodzi z życie z dniem podjęcia uchwały z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2024r.

SPECJALISTA

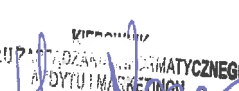
Agnieszka Frankiewicz

**KIEROWNIK
DZIAŁU CZYNÓW**

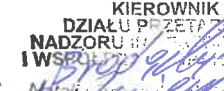
Justyna Wojtan

**KIEROWNIK
Sekcji d/s Energetycznych
i Nowych Technologii**

Marek Sztuka

**KIEROWNIK
DZIAŁU MARKETINGOWO-PRACOWNIA
MARKETINGOWA**

Hanna Napora

Hieronim Krajewski
radca prawny
Kt-4046

**KIEROWNIK
DZIAŁU PRZETARGÓW
NADZORU I WSPÓŁPRACY**

Natalia Gajda

