

Załącznik nr 1 do uchwały nr 2021/10/33 z dnia 25.10.2021r

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ ZA PODGRZANIE

WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH WŁASNYCH I

ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓLDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ



I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła i ciepłej wody stosuje się w budynkach własnych, administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Chojnicach.
- 1.1. Regulamin opracowano w oparciu o:
 - a) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku - „Prawo energetyczne”.
 - b) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 roku „W sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło” Dz.U. nr 194/2010 poz.1291
 - c) Polskie Normy nr PN EN 835 oraz PN EN 834.
 - d) Umowy w sprawie dostaw ciepła zawarte pomiędzy zarządem spółdzielni mieszkaniowej a dostawcami.
- 1.2. Energia cieplna niezbędna do ogrzania lokali oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej dostarczana jest do budynków poprzez zakup energii od dostawcy zewnętrznego.
- 1.3. Rozliczanie kosztów energii cieplnej w budynku uwzględnia podział zużycia na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej przy uwzględnieniu kosztów mocy zamówionej na budynek.
- 1.4. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
- 1.5. Okres rozliczeniowy obejmuje 12-cie miesięcy, (z półrocznym podziałem – dla rozliczenia ciepłej wody użytkowej) rozpoczyna się 1 lipca a kończy 30 czerwca roku następnego.
- 1.6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby wg oświadczenia o ilości osób zamieszkujących, złożonego w spółdzielni
- 1.7. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynków własnych spółdzielni na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dzielą się na:
 - a) koszty stałe (opłata stała za moc zamówioną , opłata stała za przesył – zależne od ceny MW) i zmienne (ciepło i przesył ciepła – zależne od zużycia GJ) dostarczone przez podmiot zewnętrzny ustalane na podstawie faktur dostawcy za ciepło na potrzeby c.o. i c.w.u.
 - b) inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła (koszty napełnienia czynnikiem grzewczym -uzdatnioną wodą –zależne od jego ceny za m³).
- 1.8. Koszty stałe i zmienne stanowią całkowity koszt ciepła dla budynku za c.o. i c.w.u.
- 1.9. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o.. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie (np. kuchnia ze zdemontowanym grzejnikiem).
- 1.10. Za powierzchnię części wspólnych budynku wielolokalowego uważa się powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki itp.

II. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

- 2.1 W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
- 2.2 W budynkach nie spełniających warunków określonych w ust.2.1, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami ma charakter uproszczony i odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.3 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
- zamontowania podzielników kosztów ogrzewania
 - dokonania odczytów podzielników nie wyposażonych w moduł radiowy (oraz w przypadku uszkodzenia podzielnika z odczytem radiowym) i plombowania podzielników oraz zaworów powrotnych przy grzejnikach.
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - powiadomienia administracji osiedla w przypadku uszkodzenia podzielnika.
- 2.4 Odczytu podzielników dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej upoważnieni przez zarząd spółdzielni na podstawie zawartej umowy.
- 2.5 Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię określoną w dokumentach inwentaryzacyjnych dla poszczególnych lokali, zgodnie z zasadami i normami.
- 2.6 Administracja SM może dokonywać kontroli m. in. wskazań urządzeń zainstalowanych w lokalach, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu w uzgodnieniu z administracją ustala termin udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.
- 2.7 Fakt zmian parametrów ciepła w lokalach, użytkownik winien zgłosić do zarządu spółdzielni niezwłocznie po ich zaistnieniu, w celu stwierdzenia przyczyn tych zmian.
- 2.8 Powodowanie przez użytkownika lokalu zakłóceń i stanów awaryjnych w eksploatacji instalacjach centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej poprzez czynności zabronione: samowolne dokonywanie zmian w nastawie zaworu i instalacji oraz w regulacji hydraulicznej instalacji, stanowi podstawę do naliczenia przez spółdzielnię opłat dodatkowych w wysokości kosztu prowadzenia kontroli, kosztu ustalenia przyczyn i usunięcia zakłóceń dostawy ciepła.
- 2.9 Opłaty dodatkowe, kary, upusty i bonifikaty określa się na zasadach i warunkach wynikających z obowiązującego Prawa energetycznego oraz postanowień umów dotyczących dostarczania ciepła.
- 2.10 W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
- koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w danym budynku,
 - koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych.
- 2.11 Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się :
- 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku

- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni itp.
 - 3) Koszty zmienne ogrzewania mieszkań nie pokryte opłatami ich użytkowników wskutek zastosowania zasady określonej w ust 2.13
 - 4) Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie, przyznane użytkownikom lokali jeśli nie zostały one zrekompensovane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę ciepła
- 2.12 W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (zaliczane do kosztów stałych ust 2.11) oraz koszty zmienne ogrzewania lokali.
- 2.13 W przypadku wyposażenia lokali w liczniki ciepła traktowane są one jako podzielniki kosztów ciepła. Koszt zakupu urządzenia pomiarowego pokrywa użytkownik. Montaż realizowany jest przez uprawnionego konserwatora Zakładu Konserwatorów Spółdzielni Mieszkaniowej. Odczytów w/w podzielników dokonuje przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej. Koszt rozliczenia / opłata abonamentowa/ za odczyt/m-c ustala Zarząd SM na podstawie skalkulowanej roboczogodziny konserwatora Zakładu Konserwatorów Spółdzielni Mieszkaniowej. Termin odczytów podany jest w formie ogłoszenia na klatce schodowej.
1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych za pomocą tych podzielników dokonywane jest na podstawie:
 - a) kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań podzielników w lokalach,
 - b) kosztów wynikających z różnicy wskazań licznika głównego, a sumy wskazań podzielników, które są rozliczane proporcjonalnie do mocy zamówionej przypadającej na dany lokal.
 2. W przypadku uszkodzenia, braku podzielnika lub braku jego ważnej legalizacji rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego lokalu jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego w nieruchomości a sumą wskazań pozostałych sprawnych indywidualnych podzielników.
 3. Koszt rozliczania zużycia energii cieplnej, legalizacji, testowania, naprawy, bądź innych czynności ponosi użytkownik.
- 2.14 Dla lokali opomiarowanych podzielnikami radiowymi odczyt dokonywany jest przez firmę rozliczeniową bez obecności użytkownika lokalu;
- 2.15 Zmienne koszty zakupu ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania (po odjęciu kosztów związanych z podgrzaniem ciepłej wody użytkowej) lokali mieszkalnych, rozlicza się w następujący sposób: 60 % rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni mieszkania w stosunku do całej powierzchni użytkowej budynku, na pokrycie kosztów ogrzewania części wspólnych i kosztów ciepła instalacji nieopomiarowanej, a 40 % rozliczane jest na podstawie wskazań podzielników przy uwzględnieniu ust 2.17 i 2.19.
- 2.16 Przy określaniu kosztów, przypadających na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające różnice w odniesieniu do strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokalu w budynku, z uwzględnieniem Polskich Norm.

- 2.17 Dla mieszkań nie posiadających podzielników zużycia ciepła w budynku z podzielnikami wylicza się ryczałt w wysokości odszkodowania zgodnie z Prawem Energetycznym (maksymalny pobór ciepła w okresie grzewczym przez mieszkanie). Koszt wyliczenia obciąża właściciela lokalu nieopomiarowanego
- 2.18 Wyliczenie kosztu opłaty wynika z :
- z zebranych informacji o ilości jednostek zużycia na podzielnikach w całym budynku
 - z zastosowania współczynnika korygującego dla poszczególnych lokali
 - z zastosowania granicy opłaty.
- 2.19 Granice opłaty wg podzielników określa się w sposób:

$$(40\%) 0,4 \frac{\text{średnia ilość jednostek}}{\text{m}^2} \leq \frac{\text{ilość jednostek}}{\text{m}^2} \leq (160\%) 1,6 \frac{\text{średnia ilość jednostek}}{\text{m}^2}$$

w przypadku przekroczenia granicy opłaty, naliczona zostanie wg granicznej wartości. Powyższy schemat nie uwzględnia lokali rozliczanych ryczałtem.

- 2.20 Rozliczenie zmiennych kosztów centralnego ogrzewania w każdym budynku przy zastosowaniu podzielników może być zastąpione systemem rozliczeń proporcjonalnym do powierzchni użytkowej lokali, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej, co najmniej 50% plus 1 użytkowników lokali. Zmiana systemu rozliczania kosztów może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego.
- 2.21 Możliwa jest zmiana stawki opłat związanych z ciepłem w ciągu roku, jeżeli wystąpią rozbieżności pomiędzy planowanymi a rzeczywistymi kosztami.
- 2.22 Rozliczenie roczne kosztów ogrzewania użytkownik lokalu otrzymuje do końca listopada.
- 2.23 Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać terminowo miesięcznych opłat za c.o., podgrzanie ciepłej wody użytkowej i moc zamówioną oraz po rozliczeniu za „ciepło eksploatacyjne” i inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła.
- 2.24 Spółdzielnia wraz z przedstawicielem firmy rozliczeniowej może dokonać sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb oraz kontroli typu i wymiaru grzejnika oraz jego zgodność z inwentaryzacją.

III Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej

- 3.1 W lokalach posiadających opomiarowanie ciepłej wody użytkowej rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów podgrzania wody zimnej odbywa się proporcjonalnie do zużycia według wskazań wodomierza.
- 3.2 Jeżeli lokal jest nieopomiarowany w wodomierz ciepłej wody, stosuje się ryczałt (normę zużycia 3 m³ ciepłej wody na miesiąc i cenę ustaloną dla budynku za podgrzew) na osobę.
- 3.3 W budynkach wyposażonych w instalację c.w.u każdy lokal obciążony jest opłatą stałą za gotowość świadczenia dostawy ciepłej wody, w wysokości: 10 zł/mc./lokal.
- 3.4 Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby

IV Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej

- 4.1 Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem :

- aktualnych cen ciepła,
 - ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym
- Oplata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych .
- 4.2 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów , to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody .
Decyzje o tej korekcie podejmuje zarząd spółdzielni.
- 4.3 Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywany w rozbiściu na :
 - koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²)
 - koszty zmienne (liczba GJ przypadających na lokal x koszt zł/GJ).Przy założeniu: koszt = koszt roczny /12.
- 4.4 Wymiary opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn :
 - liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł/m³ , w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych ,
 - liczby osób zamieszkałych w lokalu x koszt w zł/osobę , w przypadku stosowania uproszczonego systemu rozliczeń.
- 4.5 Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika , choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu .Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni .
- 4.6 Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 14 dnia każdego miesiąca . Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę .
- 4.7 O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat , chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającymi spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali .
- 4.8 Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności , na potrzeby której lokale te są zajmowane

V Bonifikaty w opłatach za ciepło

- 5.1 Użytkownikowi lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu , jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych z winy spółdzielni lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej , określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących w Polskich Normach .
- 5.2 Określa się następujące wysokości bonifikat , o których mowa w ust. 5.1.
 - 1) W przypadku określonym w ust.5.1 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość :
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie , jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 4 °C w stosunku do temperatury obliczeniowej ,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie , jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 4°C w stosunku do temperatury obliczeniowej ,
- 5.3 Bonifikaty w opłatach rozlicza się w okresach miesięcznych . Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

5.4 W przypadku, gdy użytkownik samowolnie, bez porozumienia i zgody spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą do 500% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty wystawienia rachunku przez spółdzielnię.

VI Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

- 6.1 Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i zaliczek w budynku.
- 6.2 W przypadku wystąpienia nadwyżek opłat za c.o. i c.w.u. dokonuje się zwrotu nadpłat poprzez zaliczenie nadpłaty na konto opłat za dany lokal.
- 6.3 W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokrywa kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię.
- 6.4 Dokument rozliczeniowy otrzymywany przy rozliczeniu rocznym c.o. musi zawierać:
- ilość zużytych GJ na węzeł
 - powierzchnię lokali ogrzewanych
 - koszt GJ (koszt usługi przesyłowej oraz koszt dostarczonego ciepła)
 - koszt opłaty stałej (koszt mocy zamówionej z przesyłem)
 - ilość jednostek odczytanych na podzielnikach w obiekcie po zastosowaniu granic
 - współczynnik korygujący na lokal
 - rozliczone zaliczki za podgrzew wody
 - opłatę stałą za podgrzew wody w budynku
- 6.5 Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielnik kosztów zostanie rozliczony według ryczaftu w przypadku:
- Stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzenia mechanicznego urządzenia pomiarowego uniemożliwiających prawidłowy odczyt;
 - Jakichkolwiek zmian w instalacji bez zgody spółdzielni;
 - Innych przeszkód powstałych z winy użytkownika uniemożliwiających prawidłowe odczytanie urządzenia pomiarowego.
- 6.6. W razie samoistnego uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić powyższy fakt administracji. W tym przypadku rozliczenia za okres objęty niesprawnością podzielnika nastąpi wg średniego zużycia w budynku na m².
- 6.7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w okresie między kolejnymi odczytami wskazań podzielników lub licznika ciepła, obowiązek uiszczenia względem spółdzielni opłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego, obciąża użytkownika przejmującego lokal. Dotyczy to również sytuacji w przypadku powstania nadpłaty. Termin rozliczenia jest taki, jak dla wszystkich tj. do listopada.
- 6.8. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze spółdzielnią zmian w instalacji c.o. zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i ewentualne przemontowanie podzielnika na inny grzejnik, przez firmę rozliczeniową. Koszt ponownego montażu podzielnika pokryje użytkownik lokalu.
- 6.9 Wszelkie reklamacje związane z wykonanym rozliczeniem winny być składane w formie pisemnej w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia za pośrednictwem spółdzielni. Spółdzielnia – na podstawie opinii firmy rozliczeniowej udzieli odpowiedzi w terminie 60 dni od dnia złożenia reklamacji.

6.10 Jeżeli błąd w rozliczeniu nastąpił z winy Zleceniobiorcy wykląda on na czas jednego okresu rozliczeniowego kwotę niezbędną do zaspokojenia roszczeń użytkowników lokali z tytułu błędów wielkości naliczenia indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania.

W następnym okresie rozliczeniowym kwota ta zostanie doliczona do kosztów błędnie rozliczonej nieruchomości i po rozliczeniu zwrócona zleceniobiorcy przez zleceniodawcę w terminie 7 dni od dnia zakończenia rozliczenia.

VII. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów i inne powszechnie obowiązujące regulacje prawne oraz stosowne postanowienia umów z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 25.04.2018r. uchwał nr 2018/IV/6.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą od 1 lipca 2018r.
Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia regulaminu rozliczania ciepła i przygotowanie ciepłej wody w budynkach własnych i zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Chojnicach z dnia 29 lipca 2013 r.
4. Zmiana – uchwała nr 2021/X/33 z dnia 25.10.2021r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Bernadeta Duraj

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Marek Bona

