

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GOCLAW-LOTNISKO”.

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54/1997 z późniejszymi zmianami) i Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło(Dz. U. Nr 194, poz. 1291),
1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75/02 poz. 690, Nr 33/03 poz. 270, Nr 109/04 poz. 1156 z późn. zmianami),

§ I. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. Ciepłomierz główny - układ pomiarowo-rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
3. Ciepłomierz indywidualny - układ pomiarowo- rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.
4. Podzielnik kosztów ogrzewania (pko) - urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 i PN-EN 835, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach.
5. Zamówiona moc cieplna - największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
 - a. pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach
 - b. prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
6. Rozliczenie indywidualne - podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła c.o. - 12-miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna się 1-go lipca a kończy 30-go czerwca następnego roku kalendarzowego lub rozpoczyna się 1-go maja a kończy 30-go kwietnia następnego roku kalendarzowego.

8. Budynek opomiarowany – to budynek w którym zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilość ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania z przynależnym systemem rozliczeniowym.
9. Współczynnik wyrównawczy lub redukcyjny - jest to wartość liczbową uwzględniająca straty ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku. Współczynnik redukcyjny ustala się na podstawie tablic lub wyników obliczeń według zaleceń COBRTI INSTAL.
10. Współczynnik oceny – jest to wartość liczbową określająca parametry cieplne grzejnika w odniesieniu do jednolitej skali podzielników kosztów ogrzewania.
11. Wartość zużycia lub jednostki obliczeniowe - jest to wielkość liczbową obliczona jako iloczyn wartości wskazywanej przez licznik energii cieplnej lub pko, współczynnika oceny i współczynnika wyrównawczego.
12. Użytkownik lokalu – osoba posiadająca prawo własności do lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego lub inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
13. Koszty stałe - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
 - a. opłata stała za moc cieplną zamówioną
 - b. opłata stała za usługi przesyłowe
 - c. opłata za odczyt.
14. Koszty zmienne - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki zależne od zużycia ciepła.
15. Koszty indywidualne - część kosztów zmiennych ciepła poniesionych na ogrzanie lokali.
16. Koszty wspólne - część kosztów zmiennych ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) lub koszty wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego w punkcie pomiarowym budynku, a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
17. c.o. - centralne ogrzewanie.
18. c.w.u. – ciepła woda użytkowa.

§ II. Postanowienia wstępne.

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła:
 - a. na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu,
 - b. w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych wg faktur dostawcy ciepła.
3. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia zakwalifikowane do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za centralne ogrzewanie ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia
4. W budynkach opomiarowanych, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
5. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą podzielników kosztów ogrzewania opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku, a także łazienek w lokalach mieszkalnych.
6. Rozliczenie kosztów c.o. w danym budynku może zostać dokonane w oparciu o odczyty

- wskazać jednego rodzaju podzielników kosztów ogrzewania we wszystkich lokalach.
7. W budynkach nie spełniających warunków określonych w § I ust. 8 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.
 8. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Spółdzielni zostały pozbawione urządzeń, o których mowa w ust. 4 lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
 9. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp.. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, antresol i piwnic.
 10. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ III. Rozliczenie kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych budynków nieopomiarowanych.

1. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów stałych i zmiennych wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co daje koszt c.o. przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadku występowania różnicy w wysokości lokali rozliczenie kosztów wykonuje się w odniesieniu do wielkości kubatury lokali.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii cieplnej.
4. W przypadku, gdy faktyczne koszty zażycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie.
5. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia za zgodą użytkownika mogą być zaliczane na poczet przyszłych należności czynszowych lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego wyliczonych w oparciu o kalkulację kosztów zużycia ciepła.
6. Wymiar opłat (zaliczek) jest ustalany jako średni koszt ogrzewania 1 m² danego budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem prognozy kosztów ciepła w obecnym okresie rozliczeniowym.
7. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - a. zmian cen energii cieplnej,
 - b. wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.
8. Wysokość stawki opłat za c.o. dla lokali użytkowych w budynkach nieopomiarowanych będących w tzw. najmie określa Zarząd Spółdzielni.

§ IV. Rozliczenie kosztów dostawy c.w.u. w lokalach.

1. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody obejmuje 6 miesięcy i pokrywa się z okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym do podgrzania wody wodociągowej są:
 - a. koszt stały - moc zamówiona energii cieplnej wg dokumentacji projektowej, określona w umowie z dostawcą ciepła,
 - b. koszt zmienny - ilość energii cieplnej wg wskazań licznika ciepła,
3. Indywidualne zużycie ciepła na cele c.w.u. rozliczane będzie według:
 - a. opłaty stałej – płatnej wg ilości lokali w danym budynku (mieszkalnych i użytkowych),
 - b. opłaty zmiennej – płatnej proporcjonalnie do wskazań lub szacunków wskazań wodomierzy mierzących zużycie ciepłej wody w poszczególnych lokalach,
4. Rozliczenie kosztu podgrzania 1 m³ wody użytkowej za dany okres będzie następowało na podstawie kosztu energii cieplnej zużytej na cele przygotowania c.w.u. podzielonego przez łączną ilość wody ustaloną na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w lokalach danego budynku oraz ryczałtów.
5. W ciągu całego okresu rozliczeniowego Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za podgrzanie c.w.u. ustalanych na podstawie prognozy zużycia ciepłej wody oraz kosztu energii cieplnej zużytej na jej przygotowanie.
6. Podstawą ustalenia zaliczki za podgrzanie c.w.u. dla opłaty stałej i zmiennej jest koszt wyliczony na podstawie wyników z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. następuje po zakończeniu okresu w stosunku do obecnego użytkownika.

§ V. Koszty stałe oraz podział kosztów zmiennych ciepła na potrzeby c.o.

1. Koszty stałe ogrzewania budynku dzieli się proporcjonalnie do powierzchni biorących udział w rozliczeniu.
2. Koszty zmienne ogrzewania poszczególnych budynków lub grupy budynków są rozdzielane na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
 - Koszt wspólny - stanowiący 30-50% kosztów zmiennych dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych,
 - Koszt indywidualny - stanowiący 50-70% kosztów zmiennych budynku lub grupy budynków, dzielonych proporcjonalnie do wartości zużycia podzielników kosztów ogrzewania.
3. Podziału proporcji kosztów zmiennych dokonuje Administracja Osiedla na wniosek Rady Nieruchomości. Domyślnie przyjmuje się, że koszty wspólne stanowią 30% kosztów zmiennych.
4. Jeśli lokale w budynku są wyposażone w ciepłomierze kosztem wspólnym jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.

§ VI. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w oparciu o liczniki energii cieplnej oraz podzielniki kosztów c.o.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła.
2. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
3. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki wyrównawcze (redukcyjne).
4. Dla poszczególnych lokali udział ich kosztów ogrzewania w kosztach ogrzewania budynku obliczonych zgodnie z § V obejmuje:
 - koszt stały ogrzewania lokalu, jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów stałych ogrzewania budynku,
 - koszt wspólny ogrzania lokalu jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów wspólnych ogrzewania budynku
 - koszt indywidualny ogrzewania lokalu jako iloczyn udziału wartości zużycia wg wskazań pko lub licznika energii cieplnej danego lokalu i kosztów indywidualnych ogrzewania budynku (udział wartości zużycia danego lokalu obliczamy jako iloraz wartości zużycia danego lokalu i sumy wartości zużycia wszystkich lokali w budynku).

§ VII. Zaliczki na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych cen ciepła,
 - ilości ciepła zużytego w danym lokalu na cele ogrzewania w ostatnim okresie rozliczeniowym.

§ VIII. Montaż i odczyt ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania.

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Koszty serwisu rozliczeniowego są rozliczane indywidualnie na każdego użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu:
 - a. w celu zamontowania zaworów termostatycznych, ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania,
 - b. dokonywania odczytów, wymiany kapilar i plombowania podzielników,
 - c. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d. kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do powiadomienia Administracji Osiedla w przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub pko.
5. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są poza sezonem grzewczym.
6. Dopuszcza się możliwość montażu pko w trakcie danego sezonu do dnia 1 stycznia pod

- warunkiem, że użytkownik wyrazi zgodę na oszacowanie zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało.
7. Na czas montażu i odczytów podzielniki kosztów c.o. muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do grzejników przez usunięcie obudowy, mebli zastawiających w/w urządzenia, itp.
 8. Obowiązują dwa terminy odczytów ciepłomierzy indywidualnych oraz podzielników kosztów ogrzewania. O terminie odczytów w lokalach użytkownicy zostaną powiadomieni poprzez komunikat w widocznym miejscu z 7-dniowym wyprzedzeniem. Drugi odczyt powinien odbyć się w terminie 8 do 14 dni po pierwszym odczycie.
 9. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w terminach określonych w ustępie 8, będą powiadomieni o trzecim terminie odczytu, przy czym koszt wykonania tego odczytu obciąża użytkownika lokalu w wysokości określonej w stawce usług dodatkowych firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania.
 10. Podczas dokonywania odczytu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy w systemie zdalnym (radiowym) nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu.
 11. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania bądź uniemożliwia odczyt ich wskazań, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości najwyższego kosztu zużycia ciepła w danym budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu.
 12. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości średniego zużycia energii cieplnej lokalu.
 13. Serwis rozliczeniowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:
 - a. sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
 - b. dokonanie odczytu wskazań podzielników,
 - c. wymiana kapilar na nowe z przełożeniem kapilar za bieżący okres rozliczeniowy (w przypadku podzielników wyparkowych),
 - d. ponowne zaplombowanie podzielników,
 - e. sporządzenie protokołu odczytu i po podpisaniu pozostawienie kopii użytkownikowi,
 - f. kontrola typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją.

§ IX. Rozliczenie kosztów c.o.

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia odczytów w całym budynku.
2. Różnice kosztów c.o. w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:
 - W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
 - Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet przyszłych należności lub przekazane użytkownikowi na jego wniosek w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.

§ X. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

1. Jeżeli lokal w budynku opomiarowanym nie bierze udziału w systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania z powodu braku urządzeń pomiarowych, to obciążenie tego lokalu kosztami za c.o. ustala się zgodnie z § VIII pkt. 11.
2. Jeżeli z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych, rozliczenie kosztów c.o. odbywa się zgodnie z § VIII pkt. 11. W szczególności dotyczy to sytuacji gdy:
 - a. nie udostępnił lokalu w dwóch kolejno ustalonych terminach odczytu,
 - b. uszkodził urządzenie pomiarowe lub jego element,
 - c. samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania wpływających na rozliczenie kosztów ogrzewania (np. zwiększając ilość żeberek w grzejnikach, zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience, zamiany grzejników itp.)
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia - wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
4. W przypadku wnioskowanych przez użytkownika i uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o.(np. zmiana grzejników) zostaną dokonane międzyodczyty i ewentualne przemontowanie podzielników – koszt tych prac ponosi użytkownik.

§ XI. Reklamacje.

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Administracji Spółdzielni w terminie 4 tygodni od daty dostarczenia rozliczenia. W ciągu 8 tygodni Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację - w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń.
2. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
3. Różnicę kosztów powstałą w wyniku uznanych reklamacji rozlicza się w następnym okresie rozliczeniowym.

Treść regulaminu przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 122 w dniu 17 grudnia 2012 r.

WICEPRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Lech Szczytowicz

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Ryszard Adamczyk