

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM.GEN. BEMA W KONINIE.

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Z 2003 r. nr 153 z późniejszymi zmianami) .
2. Rozporządzenia wykonawcze Ustawy Prawo budowlane w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o efektywności energetycznej (Dz.U. 2016r., poz. 831).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie.
5. Prawo o miarach (Dz. U. nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określonych w regulaminie jako lokale opomiarowane lub lokale nieopomiarowane.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) c.o. – rozumie się przez to centralne ogrzewanie,
 - 2) c.w. – rozumie się przez to podgrzanie wody zimnej (wodociągowej),
 - 3) Spółdzielni-rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. gen Bema w Koninie.

- 4) użytkownika lokalu - rozumie się przez to członka spółdzielni posiadającego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę lokalu oraz osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego,
- 5) lokalach opomiarowanych w zakresie c.o. – rozumie się lokale, w których na grzejnikach zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania lub mierniki ciepła oraz zawory termostatyczne spełniające wymogi obowiązujących przepisów, a w szczególności Polskimi Normami lub aprobat technicznych,
- 6) lokalach nieopomiarowanych w zakresie c.o. – rozumie się lokale, w których na grzejnikach nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania lub mierników ciepła oraz zaworów termostatycznych, a także lokale których użytkownik uniemożliwił dostępu do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzania lub mierników ciepła i kontroli prawidłowości działania urządzeń upoważnionym osobom,
- 7) lokalach opomiarowanych w zakresie c.w. – rozumie się lokale, do których ilość dostarczonej ciepłej wody określa wskazanie zainstalowanych w lokalach wodomierzy spełniających wymogi określone przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą ustawą Prawo o miarach,
- 8) lokalach nieopomiarowanych w zakresie c.w. – rozumie się lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale w których stwierdzono niesprawne wodomierze lub użytkownik uniemożliwił dostępu do dokonania odczytu wskazań wodomierzy i kontroli prawidłowości działania urządzeń, upoważnionym osobom,
- 9) Powierzchnia ogrzewana – całkowita powierzchnia użytkowa w nieruchomości,
- 10) Nieruchomość – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w nieruchomości, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (lub w węzłach cieplnych, jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługującym tą nieruchomość,

- 11) okresie rozliczeniowym – rozumie się przez to okres czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby :
- c.o. – 12 miesięcy (okres grzewczy)
 - c.w. – na koniec miesiący VI, XII i przy zmianie ceny dostawcy wody

§ 3

1. Rozliczanie, kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzanie lokali wg podzielników kosztów ogrzewania lub mierników ciepła dot. każdego budynku.
2. Obsługa , w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania i mierników ciepła oraz wskazań wodomierzy c.w. dokonywana jest przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
3. Użytkownik lokalu, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu :
 - 1) zamontowania urządzeń regulacyjno – pomiarowych (zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, mierniki ciepła, wodomierze c.w.)
 - 2) dokonania odczytów , wymiany ampułek w podzielnikach, plombowania podzielników,
 - 3) kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania,
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również do:
 - 1) natychmiastowego zgłoszenia Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - 2) poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
5. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni. Z dokonanej oceny sporządzany jest protokół podpisany przez strony.
6. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń służących do przedmiotowych rozliczeń, zainstalowanych w lokalach ich użytkownicy są powiadomieni ogłoszeniami na klatkach schodowych, co najmniej 7 dni przed dokonywaniem odczytów.

7. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania komisyjnego wcześniejszego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA

§ 4

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się :
 - 1) koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów,
 - 2) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali ponoszone na rzecz firmy rozliczającej.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się , przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym lub budynku.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.w. określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza), a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.

§ 5

Koszty zużycia ciepła podlegają podziałowi na :

1. Koszty stałe c.o. do których zalicza się :
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości , płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c.

- 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c.
 - 3) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni, itp.
 - 4) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależnie od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym.
2. Koszty zmienne c.o. do których zalicza się :
- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej w zł/GJ.
3. Koszty c.w. do których zalicza się :
- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 6

1. Koszty stałe c.o. określone zgodnie z § 5 ust. 1 rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do kubatury tych lokali przy zastosowaniu współczynników przeliczeniowych.
 - 1) współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m = 1,0$
 - 2) współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u ustala się według wzoru: $W_u = H: 2,5$ m gdzie : H - wysokość pomieszczeń

3. Koszty zmienne c.o. , określone zgodnie z §5 ust. 2 ponoszone na ogrzewanie lokali podlegają podziałowi na :
 - 1) Koszty stałe w wysokości 50% kosztów zmiennych c.o. rozlicza się na poszczególne lokale w budynkach proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - 2) Koszty zmienne w wysokości 50% kosztów zmiennych c.o. rozliczane są zgodnie ze wskazaniem podzielników kosztów lub mierników ciepła
4. Koszty zmienne c.w. rozliczane są na m³ zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (ciepła woda).

§ 7

1. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów lub mierników ciepła na wysokość opłat za ogrzewanie , należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu z bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej budynku.

§ 8

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16 C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku).
2. Jeżeli ustalony na podstawie urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m² niż 0,5 koszty średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 koszty średniego dla wszystkich mieszkań w tej nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych / mierników ciepła może być zastąpione systemem rozliczeń kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 50 % użytkowników lokali w danym budynku.

USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANI I PODGRZANIE WODY

§ 9

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet ogrzewania będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczanego do nieruchomości.
3. Zaliczki (przedpłaty) na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody wodociągowej oraz na pokrycie innych kosztów związanych z dostawą ciepłej wody dla wszystkich użytkowników – ustalone będą na kolejny okres rozliczeniowy na podstawie zadeklarowanej ilości wody (m³) i przewidywanego kosztu podgrzania wody w przyszłym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w terminie :
 - 1) 1 miesiąc w przypadku c.w. (razem z rozliczeniem zimnej wody)
 - 2) 2 miesięcy w przypadku c.o.
licząc od daty zakończenia odczytów.
6. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie 15 dni od daty złożenia wniosku.
7. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza zadłużenie wobec Spółdzielni.

8. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w terminie wymaganym dla zapłaty czynszu. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna, na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni może zostać rozłożona na raty.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego skutki rozliczeń za cały okres ponosi nowy użytkownik lokalu.

ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH

§ 10

1. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań w ogłoszonych terminach odczytywania tych urządzeń. Koszt ciepła szacuje w wysokości najwyższego kosztu ustalonego wg podzielników ciepła w danej nieruchomości. Powyższe rozwiązanie ma zastosowanie dla lokali, w których użytkownik odmówił dokonania odczytu. Rozliczenie jest ostateczne dla okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody oraz braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń zużycie ciepłej wody szacuje się:
 - dla lokali mieszkalnych na 3,5 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu,
 - dla lokali użytkowych w ilości wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 poz. 70).

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia, bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od regulowania niedopłaty w terminie wskazanym w §9 ust. 8.
3. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada Spółdzielnia.
Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów grzejnikowych, a także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o., a do kosztów.
4. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o. , co może być powodem niedogrzenia niektórych pomieszczeń – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako niepomiarowy. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian, a w sprawie rozliczenia lokalu stosowane będą zasady określone w § 10 ust.1.
5. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie. Nr 19/X/2020 z dnia 17.12.2020 r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej począwszy od rozpoczęcia sezonu grzewczego 2020/2021 r.

6. Traci moc regulamin rozliczeń energii ciepłej na cele co i cw dla mieszkań wyposażonych w wodomierze, podzielniki kosztów i grzejnikowe zawory termoregulacyjne zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 9/VI/2008 z dnia 21.04.2008 r. .

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

/Anita Szymańska-Cieślak/

/Jacek Stasiński/