

- 1) nr 48/2012 z dnia 19.09.2012 r.
- 2) nr 32/2014 z dnia 27.10.2014 r.
- 3) nr 54/2015 z dnia 26.10.2015 r.
- 4) nr 36/2016 z dnia 29.11.2016 r.
- 5) nr 25/2017 z dnia 23.08.2017 r.

Regulamin

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania i dokonywania rozliczeń za jego zużycie z użytkownikami lokali

Podstawa prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (z póź.zm);
- Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (z póź.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 17.09.2010r;
- Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia wstępne

§ 1

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1) jednostka rozliczeniowa - stanowiący ogół rozliczanych lokali budynek;
- 2) lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) użytkownik - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu lub najemca lokalu;
- 4) CO-centralne ogrzewanie;
- 5) suma powierzchni użytkowych lokali - suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej, bez powierzchni pomieszczeń wspólnych (np. klatek schodowych, pralni, suszarni,);
- 6) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia całkowita pomieszczeń lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc).Powierzchnię przyjmuje się z uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona według zasad obowiązujących w polskiej normie PN-70/B-02365. Do powierzchni użytkowej mieszkania zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów i logii.
- 7) układ pomiarowo-rozliczeniowy - dopuszczony do stosowania zespół urządzeń stanowiący własność sprzedawcy (EPEC) służący do pomiaru ilości ciepła, a którego wskazania są podstawą do wystawiania faktur przez sprzedawcę;
- 8) urządzenie - urządzenie, którego wskazania służą do indywidualnego rozliczania kosztów zużywanego ciepła; podzielniki kosztów ogrzewania,

9) okres rozliczeniowy-aktualny okres, dla którego dokonywane jest rozliczenie.

II. Postanowienia ogólne

A. Ustalanie kosztów energii cieplnej zużytej w jednostce rozliczeniowej

§ 2

1. Podstawą do ustalenia kosztów za dostarczoną i zużytą w okresie rozliczeniowym energię ciepłą są faktury wystawione przez EPEC.

Faktury te zawierają:

- a) koszty stałe – na które składają się opłaty: za moc zamówioną i przesyłową stałą (MW),
- b) koszty zmienne - za dostarczoną energię ciepłą i jej przesył(GJ), zgodnie z taryfą i zużyciem ciepła wskazanym przez układ pomiarowo-rozliczeniowy.

2. Jednostką rozliczeniową jest budynek.

3. W jednostce rozliczeniowej, do rozliczeń ustala się odrębnie:

- a) koszty stałe wytworzenia i przesyłu ciepła,
- b) koszty zmienne ogrzewania,

4. Koszt zakupu jednostki ciepła ustala się dla okresu rozliczeniowego dzieląc koszty zmienne za dostarczoną w tym okresie energię ciepłą i jej przesył przez ilość jednostek wskazanych w tym okresie przez układ pomiarowo-rozliczeniowy.

B. Opłaty na pokrycie kosztów zużywanej energii cieplnej

§ 3

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów stałych wytworzenia i przesyłu ciepła w przeliczeniu na 1m² lokalu.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zmiennych CO w przeliczeniu na 1 m² lokalu w jednostce rozliczeniowej. Wysokość zaliczek ustala się indywidualnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie analizy kosztów z poprzedniego okresu z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
4. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych i zmiennych CO pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
5. Opłaty za dostawę CO płatne są z góry do 26 każdego miesiąca na indywidualny rachunek czynszowy użytkownika razem z opłatami za używanie lokalu.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników, co najmniej 14 przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

C. Współczynniki wyrównawcze korygujące niekorzystne położenie mieszkań w bryle budynku i współczynniki oceny dla grzejników

§ 4

1. Dla każdego lokalu w zależności od jego lokalizacji w bryle budynku ustalone zostaną współczynniki wyrównawcze pozwalające na zredukowanie różnic w użyciu ciepła spowodowane niekorzystną lokalizacją lokalu np. parter, szczyt, lokalizacja względem stron świata. Lokale o „najkorzystniejszym” położeniu w bryle budynku mają współczynnik wyrównawczy o wartości 1,0.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala dostawca systemu do rozliczania kosztów przy uwzględnieniu uwag Spółdzielni, w oparciu o wytyczne COBRTI INSTAL:
 - a) dla budynków docieplonych określonych w załączniku nr 1 do Regulaminu tablica 1.
 - b) dla budynków niedocieplonych określonych w załączniku nr 1 do Regulaminu tablica 2.

Zapotrzebowanie na ciepło poszczególnych lokali ustala się w oparciu o zasady opracowane przez COBRTI INSTAL określone w załączniku nr 2 do Regulaminu.
3. Współczynniki wyrównawcze dotyczą tylko lokali rozliczanych w oparciu o podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
4. Sposób określenia współczynników wyrównawczych określa załącznik nr 1 do regulaminu – opracowanie COBTRI INSTAL „Współczynniki redukcyjne RM dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczeniu kosztów ogrzewania”.
5. Zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 dla każdego biorącego udział w rozliczeniu grzejnika jest ustalany współczynnik oceny, zależny od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika. Informacja o współczynniku oceny dla każdego rozliczanego w mieszkaniu grzejnika jest wydrukowana w rozliczeniu indywidualnym dla użytkownika.

D. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 5

1. Jednostki zużycia wynikają z pomnożenia wartości odczytanej na poddzielniku przez współczynnik oceny grzejnika, na którym zamontowany jest podzielnik i współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu. Sposób ich obliczenia określa załącznik nr 3 do Regulaminu.
2. Koszty stałe wytworzenia i przesyłu ciepła będące sumą obciążeń zafakturowanych przez EPEC w danym okresie rozliczeniowym dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty zmienne dzielone są na koszty wspólne w wysokości 40 % i koszty zużycia w wysokości 60 %.
4. Koszty wspólne, uwzględniają ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. czyli:
 - a) piony grzewcze oraz przewody instalacji centralnego ogrzewania,
 - b) nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkownika,
 - c) nieopomiarowane grzejniki w łazienkach.

Koszty wspólne są dzielone na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

5. Koszty zużycia, uwzględniające ciepło oddane przez opomiarowane grzejniki są dzielone na poszczególne lokale według wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem położenia lokalu w budynku.
6. W podziale kosztów ogrzewania budynku biorą udział zarówno lokale wyposażone w podzielniki, jak i w nie niewyposażone. Wysokość kosztów ogrzewania lokali niewyposażonych w podzielniki jest liczona jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku. Koszty lokali niewyposażonych w podzielniki ustalone jw. są uwzględniane w kosztach całego budynku.
7. W następujących pomieszczeniach: łazienkach, wc i przedpokojach nie będą instalowane podzielniki kosztów.
8. Sposób obliczania kosztów zużycia w lokalu określa załącznik nr 5 do Regulaminu.
9. Lokale, w których koszt ogrzewania obliczony na podstawie podzielników kosztów jest równy lub przewyższający koszt ustalony dla lokali nieopomiarowanych może zostać rozliczony w formie zryczałtowanej jako iloczyn średniego kosztu ciepła w danym okresie rozliczeniowym w lokalach mieszkalnych w danym budynku i współczynnika korygującego K1 ustalonego przez Zarząd. Sposób obliczenia określa załącznik nr 6 do Regulaminu.
10. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16°C w pomieszczeniach zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r., poz.690). Minimalny koszt ogrzewania wyposażonego w podzielniki nie może być niższy niż iloczyn średniego kosztu ogrzewania w lokalach mieszkalnych w danym budynku i współczynnika korygującego K2 ustalonego przez Zarząd. Sposób obliczenia określa załącznik nr 7 do Regulaminu.
11. Koszt ogrzewania lokalu niewyposażonego w podzielniki kosztów będzie liczony jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w jednostce rozliczeniowej. Sposób obliczenia określa załącznik nr 4 do Regulaminu.
12. Koszt ogrzania kuchni nie wyposażonej w grzejnik będzie liczony jako iloczyn powierzchni użytkowej tego pomieszczenia i średniego kosztu ogrzania 1 m² lokali mieszkalnych w danej jednostce rozliczeniowej.

E. Zasady postępowania w przypadkach szczególnych

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan techniczny zamontowanych podzielników i plomb zabezpieczających.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników lub ich plomb.

3. Uszkodzenie podzielnika, zmiana lokalizacji lub naruszenie plomby oraz każde inne uszkodzenie zmierzające do sfałszowania lub umniejszenia poboru ciepła, które zostanie stwierdzone przez pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej stanowi naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i skutkuje ustaleniem kosztu ogrzania dla poszczególnych izb lub lokalu jako iloczyn średniego kosztu ogrzania 1m² lokali mieszkalnych w danym budynku. W takich przypadkach spółdzielnia nie będzie przyjmowała żadnych reklamacji dotyczących dokonanego rozliczenia.
4. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania znajdujący się w jego lokalu. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni np. przeróbka instalacji c.o. usunięcie lub powiększenie kryzy, zmiana nastawy wstępnej zaworu określonej w projekcie technicznym itp. stanowią naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i podlegają karze określonej jak w pkt.3.
5. W przypadku wadliwego działania podzielników kosztów bez winy użytkownika lokalu opłata zaliczkowa w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokalu, której dotyczył niesprawny podzielnik nie podlega rozliczeniu i jest traktowana jako opłata za centralne ogrzewanie w danym okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac remontowo-modernizacyjnych mających wpływ na pracę podzielników, użytkownik zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni. Koszty obsługi związane z demontażem i montażem podzielnika pokrywa użytkownik lokalu.
7. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia powiadamia o konieczności uwzględnienia odczytu dodatkowego przy rozliczeniu tego budynku na koniec okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (sprzedaż lokalu, zamiana) warunkiem rozliczenia lokalu na koniec okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania jest pisemny wniosek zbywającego do Spółdzielni o jego rozliczenie (załącznik nr 8 do Regulaminu). Koszt rozliczenia pokrywa wnioskodawca. W przypadku braku pisemnego wniosku o proporcjonalne rozliczenie lokalu rozliczenie zostanie dokonane na koniec okresu rozliczeniowego. W takim przypadku koszty rozliczenia pokrywa przejmujący lokal a rozliczenie lokalu za ciepło odbywa się bezpośrednio między zbywającym a nabywającym lokal bez udziału Spółdzielni.

F. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat z tytułu kosztów centralnego ogrzewania

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych od 1 sierpnia do 31 lipca.
2. Użytkownicy lokali ponoszą opłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania. Wysokość opłaty wynika z umowy z firmą rozliczeniową.
3. Różnice, tj. nadpłaty i niedopłaty, rozliczane są w następujący sposób:
 - a) w przypadku, gdy koszt zużytej energii cieplnej przypadający na lokal przekroczy sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany

jest do uzupełnienia kwoty niedopłaty w terminie 30 dni od daty doręczenia pi-semnego rozliczenia. Termin uregulowania inny niż 30 dni wymaga indywidualnej decyzji Zarządu na pisemny wniosek zainteresowanego.

- b) w przypadku, gdy suma zaliczek przekroczy przypadający na lokal koszt zużytej energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym, nadpłata zaliczona zostanie w poczet przyszłych należności lub istniejącego zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

G. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

§ 8

1. W terminie do 60 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego, w § 4 pkt.1 i § 5 pkt.1 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okre-su.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla każdego użytkownika lokalu oddziel-nie sporządza firma rozliczeniowa.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania sporządzone przez firmę rozliczeniową jest dokumen-tem do rozliczeń wzajemnych, użytkownik – Spółdzielnia.
4. Rozliczenie indywidualnego zużycia ciepła dla potrzeb CO jest dokumentem, z którego wynika należność pomniejszona o należne zaliczki, przypadające na dany lokal. Doku-ment ten winien być dostarczony użytkownikowi lokalu w terminie 14 dni od daty roz-liczenia faktycznych kosztów i przychodów z okresu rozliczeniowego.

III. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spół-dzielni.
2. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także tych użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Elbląg, dnia 19.12.2011 r.