

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE.

PODSTAWY PRAWNE

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z dnia 2022.07.01 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 poz. 648 t.j. z późn.zm.),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz. 1208 t.j. z późn.zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz. U. 2021 poz. 2273),
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie,
- 9) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Niniejsze zasady mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez SM „Gwarek” w Wołominie wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej (dalej ccw) wody.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Koszty podgrzania wody rozlicza się w budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej, w których dla wszystkich lokali mieszkalnych i innych lokali w budynku z instalacją cwu zamówiono moc grzewczą u dostawcy ciepła

§ 4

Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

§ 5

Koszty energii cieplnej rozliczane są :

- a/ dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- b/ dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.

§ 6

1. Jednostkę rozliczeniową dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowi budynek obsługiwany przez układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz) lub budynek wieloklatkowy, w którym zamontowano więcej niż jeden ciepłomierz.

2. Dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jednostką rozliczeniową jest miejsce zamontowania układu pomiarowo – rozliczeniowego.

§ 7

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali za dostarczone ciepło prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku zainstalowane są:
 - a/ urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, tj. podzielniki kosztów ciepła,
 - b/ wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości dostarczonej podgrzanej wody.

§ 8

1. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów ciepła stanowią integralną część instalacji centralnego ogrzewania.
2. Spółdzielnia ponosi koszty zakupu, montażu, naprawy i wymiany zaworu termostatycznego bez głowicy. Użytkownik lokalu mieszkalnego w pełni pokrywa koszt zakupu, montażu, naprawy i wymiany głowicy termostatycznej.
3. Indywidualne liczniki ciepła, podzielniki kosztów i wodomierze instalowane są na koszt użytkownika i stanowią jego własność, za wyjątkiem lokali użytkowanych na zasadach umowy najmu.
4. Użytkownik lokalu ponosi koszty: odczytu, podzielników kosztów i rozliczeń ciepła dokonywanych przez specjalistyczne firmy na zlecenie Spółdzielni, przy czym koszty te nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu ponosi również koszty: wymiany podzielnika, jego przemontowania, przesunięcia oraz doboru skali w przypadku wymiany grzejników wykonanej we własnym zakresie (po uzyskaniu zgody władz spółdzielni).
5. W instalacji danej jednostki rozliczeniowej mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką wskazywania. Wymiana w instalacji jednostki rozliczeniowej istniejących podzielników kosztów na inny rodzaj i typ podzielników kosztów wymaga zgody większości mieszkańców użytkowników lokali w tej jednostce. Wymiana odbywa się na koszt użytkowników lokali. Dla lokali, w których nie dokonano wymiany podzielników kosztów, koszty zmienne ciepła zostają ustalone jak dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami.

ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CIEPŁA

§ 9

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wszystkie opłaty, z uwzględnieniem udzielonych przez dostawcę ciepła upustów i bonifikat, ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła dostarczanego do budynku.
2. W przypadku podgrzania wody koszty ustala się dla właściwego układu pomiarowo – rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła określa się dla każdego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku uznania reklamacji rozliczenia kosztów ciepła, jej wynik uwzględniony zostanie przy ustaleniu kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Koszty ciepła rozliczane są na wszystkich użytkowników danej jednostki rozliczeniowej przy zastosowaniu jednolitych cen i sposobu ich rozliczania.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na poszczególne grupy użytkowników danej jednostki rozliczeniowej dokonywane jest cyklicznie za okres kolejnych 12 miesięcy skorygowane o opłaty stałe.
2. Koszty dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania podlegają podziałowi wg proporcji:
 - 60 % - koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 40 % - koszty zmienne – rozliczane według wskazań podzielników kosztów.
3. Koszty dostawy ciepła dla lokali użytkowych podlegają podziałowi według powierzchni użytkowej lokalu i stawki wskazanej przez dostawcę ciepła (ZEC w Wołominie sp. z o.o.).

§ 11

1. Koszty podgrzewu wody użytkowej ustalane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i rozdzielane na dwa składniki : STAŁY i ZMIENNY.
2. Koszt „stały” rozliczany jest na lokale niezależnie od wykazanego zużycia ciepłej wody w lokalu. Koszt „stały” odpowiada kosztom cyrkulacji ciepłej wody użytkowej w budynku. Koszt „stały” jest to koszt gotowości instalacji c.w.u. do dostarczenia ciepłej wody w punktach jej poboru.
Koszt „stały” jest to różnica kosztów podgrzewu wody użytkowej wynikających z faktur zakupu ciepła do budynku i wyliczonych kosztów zużycia ciepłej wody w lokalach, ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych.
3. Koszt „stały” ustalany będzie w każdym budynku odrębnie i dzielony na poszczególne lokale. Rozliczenie tych kosztów będzie odbywać się w cyklach 6-cio miesięcznych. Miesięczne zaliczki na poczet kosztu „stałego” wyliczane będą na podstawie kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Koszt „zmienny” jest to koszt energii ciepłej związanej ze zużyciem ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach ustalonym na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody.
5. Koszt podgrzewu ustalany będzie jako koszt energii ciepłej potrzebnej do podgrzania 1m³ wody do temperatury normowej, z uwzględnieniem strat ciepła powstałych przy jego wytworzeniu i transporcie od miejsca podgrzania do punktu odbioru.
Ilość GJ potrzebnych do podgrzania 1m³ wody do temperatury normowej ustalona została na podstawie „Analizy rozliczeń ciepła do c.w.u. w wytypowanych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie” sporządzonej przez mgr Mariusza Pietraszko – biegłego sądowego, audytora oraz doradcę energetycznego i wynosi :

Numer budynku	Całkowita sprawność przygotowania c.w.u.	Podgrzanie 1 m ³ wody użytkowej [GJ]	Energia podgrzania 1 m³ wody użytkowej w budynku [GJ]
1	0,829	0,187	0,2256
2,3,4,5,6 7,8,9,10, 15,16,62	0,873	0,187	0,2142
11,12	0,825	0,187	0,2267

6. W przypadku braku wodomierzy lokalowych lub ich uszkodzenia koszt „zmienny” będzie ustalony w oparciu o liczbę osób zamieszkających w lokalu.

SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA

§ 12

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednoroczne wskazania podzielników kosztów.
2. Terminy odczytów podzielników kosztów dla każdej jednostki rozliczeniowej wynikają z harmonogramu podanego każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali oraz są zgodne z umowami zawartymi z firmami rozliczającymi koszty ciepła.

3. W zasobach SM „Gwarek” grzejniki zamontowane w pomieszczeniach łazienkowych i wc nie podlegają opomiarowaniu.

§ 13

Fizycznymi jednostkami rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są:

1. W odniesieniu do kosztów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych – powierzchnia użytkowa w m².
2. W odniesieniu do kosztów zmiennych:
 - a) wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach przy zastosowaniu współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku, przy czym dla lokali użytkowych przyjmuje się redukcję równą 1,
 - b) Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań Spółdzielnia może:
 - dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania midx^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
 - c) Odszkodowanie – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku. Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny koszt zmienny obliczony dla danego lokalu wg zasady określonej w § 13, ust. 3 pkt.d. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe. Decyzja o dochodzeniu odszkodowania jest każdorazowo podejmowana przez Zarząd Spółdzielni
3. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu liczony od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowym dla każdego lokalu w danym budynku:
 - a) Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
 - b) 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.
 - c) 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. a lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. b.
 - d) 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 jak w pkt. a. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. b.
 - e) Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

§ 14

1. Jeżeli w danej jednostce rozliczeniowej powierzchnia lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów przekroczy 25% powierzchni ogrzewanej centralnie, w uzasadnionych przypadkach rozliczenie kosztów ciepła może zostać przeprowadzone ryczałtowo wg średniego kosztu ogrzania 1m², proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów rozumie się lokale:
 - a/ w których podzielniki kosztów nie funkcjonowały przez cały okres rozliczeniowy (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej),
 - b/ w których w terminach określonych w § 12 ust. 2 nie dokonano odczytu podzielników,
 - c/ w których stwierdzono uszkodzenie lub zniszczenie więcej niż jednego podzielnika, nie dotyczy lokali wyposażonych w jeden podzielnik,
 - d/ w których stwierdzono działania użytkownika zmierzające do zafałszowania odczytu,
3. Nie odczytanie jednego podzielnika kosztów lub jego brak w lokalu, pod warunkiem że dotyczy to nie więcej niż 30% mocy zainstalowanej w całym lokalu, nie wyklucza tego lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń. Zużycie ciepła przypadające na grzejnik z brakującym lub nie odczytanym podzielnikiem kosztów zostanie ustalone metodą obliczeniową jak w § 13 ust. 2 pkt. b.
4. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia zainstalowanego na grzejniku podzielnika kosztów rozliczenie kosztów ciepła w części zmiennej ustalone zostaje wg średniego wskazania zarejestrowanego na tym grzejniku za trzy ostatnie okresy rozliczeniowe. Jeżeli nie ma możliwości do określenia zużycia ciepła na podstawie odczytów na tym grzejniku przez ostatnie trzy okresy rozliczeniowe, stosuje się zasadę określoną w § 14 ust. 2 pkt. b.
5. W lokalach, w których zamontowano jeden podzielnik kosztów, jego uszkodzenie lub zniszczenie skutkuje rozliczeniu ciepła w tym lokalu na zasadach określonych w § 14 ust. 2 pkt. b.

§ 15

1. Użytkownicy lokali, korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i dostawy wody podgrzanej, zobowiązani są wносить miesięcznie zaliczkowe opłaty na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła przez cały okres rozliczeniowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych może być zróżnicowana dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych. Korekta opłat zaliczkowych może nastąpić w ciągu okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią istotne zmiany w wysokości kosztów.
2. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje w ten sposób, że:
 - a/ w przypadku gdy są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi łącznie z najbliższą zapłatą należności za korzystanie z lokalu,
 - b/ w przypadku gdy są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłata zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu:
 - za zgodą Zarządu niedopłata może być uregulowana w ratach,
 - nadpłata podlega zwrotowi.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i wniesionych wpłat zaliczkowych następuje w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. Reklamacja związana z rozliczeniem podlega rozpatrzeniu, jeżeli zostanie wniesiona w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia.

3. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla jednostki rozliczeniowej stanowi podstawę do pozostawienia reklamacji bez rozpatrzenia.

§ 17

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia może na wniosek stron uczestniczyć w czynnościach odczytu podzielników i liczników zamontowanych w lokalu.