

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI
ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ
w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELIŃSKIEGO

Spis treści:	str.
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA	3
III. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ.....	5
IV. ZASADY STOSOWANIA BONIFIKAT W OPŁATACH ZA CIEPŁO	6
V. ROZLICZANIE GOSPODARKI CIEPLNEJ.....	6
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	7

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowi:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne /tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz. 755 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 737 z późn. zm./,
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”.

§2

„Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, doprowadzonej do zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”.

§3

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1/ **węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zamiany rodzajów lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
- 2/ **grupowy węzeł cieplny** - węzeł cieplny z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
- 3/ **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp.. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, antresol i piwnic,
- 4/ **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom, np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne, dolicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych poszczególnych lokali.
- 5/ **ciepło** - energia cieplna w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach,
- 6/ **współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie** - są to współczynniki wynikające między innymi z położenia lokalu w bryle budynku.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

§4

1. Koszty dostawy ciepła do budynków są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.

2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4

§5

1. Jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek.
2. Fizyczną jednostką rozliczania kosztów dostawy ciepła jest w odniesieniu do:
 - 1/ kosztów stałych związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzewaniem wody - m² powierzchni użytkowej,
 - 2/ kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych - m² powierzchni użytkowej, przy zastosowaniu współczynników wyrównawczych,
 - 3/ stosowane są następujące współczynniki wyrównawcze:
 - a/ dla poszczególnych lokali w budynkach gdzie występują wyłącznie lokale mieszkalne współczynnik wyrównawczy wynosi "1".
 - b/ dla poszczególnych lokali w budynkach gdzie występują lokale mieszkalne i użytkowe, ale wysokość wszystkich lokali jest taka sama lub różnica wysokości lokali użytkowych w stosunku do mieszkalnych nie przekracza 10%, współczynnik wyrównawczy wynosi "1",
 - c/ gdy różnica wysokości lokali użytkowych i mieszkalnych w poszczególnych budynkach jest powyżej 10%, współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych budynków i lokali określa Zarząd Spółdzielni. Współczynniki wyrównawcze zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - 4/ rozliczania kosztów podgrzewania wody - m³ zużytej wody użytkowej lub ilość osób.

§6

1. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku z podziałem na opłaty stałe i opłaty zmienne.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują:
 - 1/ opłaty stałe, na które składają się koszty: mocy zamówionej określonej w megawatach /MW/, usług przesyłowych, nośnika ciepła,
 - 2/ opłaty zmienne, na które składają się koszty usług przesyłowych i zużytej energii cieplnej mierzonej w gigadżulach /GJ/ w węzłach cieplnych budynków.
3. W przypadku grupowego węzła cieplnego, z którym połączone są instalacje odbiorcze kilku budynków, koszty ewidencjonowane są na dany węzeł.
4. W przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń z dostawcą ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków /grupowy węzeł cieplny/, Spółdzielnia jest obowiązana wyposażyć powyższe budynki w układy pomiarowo - rozliczeniowe, w celu rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki. Do czasu wyposażenia poszczególnych budynków w w/w urządzenia, koszty zakupu ciepła rozlicza się łącznie dla zespołu budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego.
5. Koszty zmienne budynków zasilanych z grupowego węzła cieplnego, wyposażonych w liczniki ciepła dla celów centralnego ogrzewania ustala się w ten sposób, że koszty zmienne ogrzewania każdego budynku powiększa się o koszt różnicy wskazań GJ licznika głównego centralnego ogrzewania, a sumą wskazań liczników zamontowanych w poszczególnych budynkach. Różnicę tą rozlicza się proporcjonalnie do zużycia GJ w poszczególnych budynkach.

§7

1. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby:
 - 1/ ogrzewania - określa się na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym,

- 2/ rozliczenia dokonuje się z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie ze współczynnikami wyrównawczymi, o których mowa w §5ust. 2pkt 3.
 - 3/ podgrzewania wody użytkowej - określa się jako różnice pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a wskazaniem licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.
2. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby Spółdzielni obciążają koszty działalności na potrzeby których te lokale są zajmowane.

5

§8

Koszty dostawy ciepła do lokali rozliczane są za okres 12 miesięcy roku kalendarzowego.

III. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

§9

1. Wymiar opłat za ciepło dostarczane do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej jest dokonywany w rozbiciu na:
 - 1/ opłata stała za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej,
 - 2/ opłata zmienna za ilość:
 - a/ ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b/ ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej.
2. Opłatę stałą rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłatę zmienną rozlicza się:
 - 1/ w odniesieniu do centralnego ogrzewania - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, określonych w §5ust. 2pkt 3,
 - 2/ w odniesieniu do ciepłej wody:
 - a/ w lokalach z wodomierzami - według wskazań wodomierzy,
 - b/ w lokalach bez wodomierzy - według ilości osób.
4. Jeżeli dla rozliczenia kosztów podgrzewania wody użytkowej fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, przyjmuje się ilość osób zameldowanych /zamieszkujących/ w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy oraz osoby przebywające w lokalu powyżej 30 dni, zgodnie z pisemnym oświadczeniem złożonym przez użytkownika lokalu.
5. Przy braku zamontowanego wodomierza należy przyjmować zużycie ryczałtowe w wymiarze miesięcznym. Wysokość miesięcznego ryczałtowego zużycia podgrzanej wody w m³/osobę ustala Rada Nadzorcza.
6. W przypadku zainstalowania wodomierza w trakcie roku kalendarzowego, rozliczenie według wskazań wodomierza wykonuje się od następnego miesiąca po jego zainstalowaniu, a za okres poprzedzający według ryczałtu.
7. Uszkodzenie mechaniczne wodomierza lub zerwanie plomby na nim, brak aktualnej legalizacji, dwukrotne nie udostępnienie lokalu w celu dokonania odczytu stanu wodomierzy, skutkuje rozliczeniem ryczałtowym za cały okres rozliczeniowy.

§10

1. Opłaty za dostawę ciepła są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku obliczonej z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne różnice w wysokości kosztów /np. podwyżka cen ciepła/, to

dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali i podgrzanie wody. Decyzje o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.

§11

1. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego i płatne są z góry do dnia 15 każdego miesiąca razem z pozostałymi opłatami za zajmowany lokal.
2. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody – użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani zapłacić odsetki.

6

§12

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu /zamiana, sprzedaż/ rozliczenia kosztów energii cieplej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz kosztów energii cieplej przeznaczonej na podgrzanie wody użytkowej dokonuje się z nabywcą lokalu, o czym Spółdzielnia informuje w zaświadczeniach wydawanych do kancelarii notarialnych /w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/ lub w zaświadczeniach, o rozliczeniach z tytułu opłat eksploatacyjnych.

IV. ZASADY STOSOWANIA BONIFIKAT W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§13

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody. Bonifikaty dotyczą wyłącznie ciepła dostarczonego i nie dotyczą opłat stałych. Bonifikaty przysługują jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżonych parametrów ciepła przez dostawcę:
 - 1/ temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
 - 2/ temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1:
 - 1/ w przypadku określonym w ust. 1pkt 1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a/ jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za centralne ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b/ jednej piętnastej opłaty miesięcznej za centralne ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
 - 2/ w przypadku określonym w ust. 1pkt 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 45°C.

§14

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone bonifikaty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

V. ROZLICZANIE GOSPODARKI CIEPLNEJ

§15

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz odrębnie kosztów energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody użytkowej, sporządzając bilans kosztów i opłat.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a należnymi opłatami pobranymi zaliczkowo podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali w terminie do końca miesiąca lipca następnego roku.. W przypadku:

7

- 1/ nadwyżki - Spółdzielnia rozlicza nadwyżkę z użytkownikami lokali według zasad ustalonych w ust. 4,
- 2/ niedoboru - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę przy wnoszeniu najbliższej miesięcznej opłaty za używanie lokalu.
3. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek użytkownika lokalu może rozliczyć niedobór /nadwyżkę/ w inny sposób, ale rozliczenie to musi nastąpić w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia rozliczenia kosztów dostawy ciepła.
4. Nadwyżka może być:
 - zaliczona na pokrycie zaległości w opłatach, jeżeli takie występują,
 - zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych za następne okresy,
 - zwrócona użytkownikowi lokalu.

§16

1. Użytkownik lokalu może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, użytkownik lokalu ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może potrącać żadnych należności obciążających Spółdzielnię z tytułu opłat za ciepło, nie może również uzależniać terminowego uiszczenia w/w opłat od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz nie może z tego tytułu samowolnie obniżać wysokości opłat.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc obowiązująca „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” wprowadzony do użytku Uchwałą Nr 07/18 Rady Nadzorczej z dnia 13. 02. 2018r. z późniejszymi zmianami.

RADA NADZORCZA

