

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej " Dźwig " w Lublinie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących odrębną własność oraz własność lub współwłasność Spółdzielni, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
3. Podstawa prawna opracowania regulaminu:

- * Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2006 nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).
- * Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9.10.2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2006 nr 193, poz. 1423)
- * Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (Dz.U. 2006 nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- * Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. 2001 nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami)
- * Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- * Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74, poz. 836).
- * PN-EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną.

4. Zarząd podejmuje decyzję o rozpoczynaniu, przerywaniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni w danym sezonie grzewczym z uwzględnieniem warunków umowy z Dostawcą ciepła.
5. Zarząd podejmuje decyzję o zmianie zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. z uwzględnieniem warunków umowy z dostawcą ciepła.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- Użytkownik lokalu - właściciel lokalu na prawie odrębnej własności, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- Węzeł grupowy - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,

Okres rozliczeniowy:

- dla kosztów centralnego ogrzewania lokali - rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia,
- dla kosztów podgrzania wody na potrzeby ciepłej wody użytkowej - okres sześciu miesięcy w terminach od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia określonych również w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Dźwig" w Lublinie”.

§ 3

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom i producentom ciepła,
2. Rozliczane koszty centralnego ogrzewania obejmują wyłącznie koszty dostawy ciepła oraz koszty indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła w przypadku rozliczania przez firmę zewnętrzną.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się:
 - 1) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
 - 2) powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
2. Do powierzchni ogrzewanej części wspólnej zalicza się pomieszczenia wyposażone w grzejniki takie jak: klatki schodowe, suszarnie, pralnie i inne.
3. Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się wg Uproszczonej Inwentaryzacji Budowlanej budynków z roku 2004 - przyjętej przez Spółdzielnię do określenia odrębnej własności lokali.
4. Na potrzeby rozliczeń ciepłej wody użytkowej wg ilości osób zamieszkałych stan ilości osób zamieszkałych w danym lokalu w poszczególnych miesiącach ustala się na podstawie pisemnych zgłoszeń użytkownika/ najemcy.
5. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana na pobyt stały lub czasowy lub nie przebywa faktycznie ani jedna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

§ 5

1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody wyliczone dla danego lokalu porównuje się odpowiednio do zaliczek wpłaconych w okresie rozliczeniowym.
2. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do wyliczonych kosztów stanowi **niedopłatę**, którą właściciel lokalu winien uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
3. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad kosztami stanowi **nadpłatę**, która zostaje przekazana do rozliczenia na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej rozpatrywane będą w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Doręczenie uważa się za skuteczne z chwilą włożenia rozliczenia do indywidualnej skrzynki odbiorczej lokalu zamontowanej na danej klatce schodowej budynku i wywieszenie w miejscu wyznaczonym na poszczególnych klatkach informacji o rozliczeniu kosztów energii cieplnej. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

II. Podstawowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

§ 6

1. Rozliczenie z dostawcą ciepła za ciepło dostarczane z sieci ciepłowniczej i zużyte na ogrzewanie, prowadzone jest za pomocą ciepłomierzy zamontowanych w poszczególnych budynkach, mierzących ilość ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania.

2. Rozliczenia z dostawcą ciepła za ciepło dostarczane z sieci ciepłowniczej i zużyte na przygotowanie ciepłej wody użytkowej prowadzone jest wg zamówionej mocy na cele c.w.u.
3. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego nierozliczone koszty (nadpłata lub niedopłata za podgrzanie wody, centralne ogrzewanie) za okres od końca ostatnich rozliczeń do daty sprzedaży lokalu obciążają kupującego (nowego właściciela). Za ten okres kupujący i sprzedający lokal dokonują rozliczenia pomiędzy sobą.

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości oddzielnie z podziałem na:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania – wg faktur dostawcy ciepła uwzględniających wskazania ciepłomierzy budynkowych,
 - 2) koszty na potrzeby ciepłej wody użytkowej (z węzła grupowego) – wg iloczynu sumarycznych kosztów na podgrzanie wody w budynkach z faktur dostawcy ciepła i proporcji zużytej wody w budynku do całej ilości zużytej wody dla wszystkich budynków spółdzielni z węzła grupowego,
 - 3) koszty rozliczeń dostawy ciepła - w przypadku rozliczeń przez firmę dokonującą indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy ciepła,.
2. Dla poszczególnych budynków koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania na dany rok planowane są na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych Dostawcy ciepła na dany rok. Na podstawie tych kosztów ustalana jest zaliczkowa stawka jednostkowa na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie przez 12 miesięcy w roku wg. zaliczkowej stawki jednostkowej (obliczonej wg pkt. 2) i powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty dostawy ciepła na cele c.w.u. na dany rok planowane są na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych Dostawcy ciepła na dany rok. Na podstawie tych kosztów ustalana jest zaliczkowa stawka jednostkowa na 1 m³ podgrzania wody.
5. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe za c.w.u. przez 12 miesięcy w roku wg. zaliczkowej stawki jednostkowej (obliczonej wg pkt. 4) i przyjętej do opłat średniej miesięcznej indywidualnego zużycia ciepłej wody użytkowej.
6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest zmiana zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła. Decyzję o tej zmianie podejmuje Zarząd.
7. Zaliczki miesięczne należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
8. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia kosztów energii cieplnej w okresie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 8

1. Dla opłat zaliczkowych jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali jest:
 - 1) na cele centralnego ogrzewania: metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych i kosztów zmiennych ciepła
 - 2) na cele ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) :
 - a) w lokalu opomiarowanym – metr sześcienny zużytej zimnej wody na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalu,
 - b) w lokalu nieopomiarowanym – liczba zamieszkałych osób w lokalu/ liczba użytkowników lokalu użytkowego

III. Rozliczanie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania dla lokali

§ 9

1. Koszty centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali składają się z kosztów stałych i zmiennych, które ustala się następująco:

1.1. - dla nieruchomości Szmaragdowa 42 i Szmaragdowa 44 od 1.01.2010 do 31.12.2010:

- a) koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania budynku rozliczane są w 100% wg powierzchni użytkowej lokali, niezależnie od tego czy zostały w lokalu założone podzielniki kosztów ciepła,

1.2. - dla nieruchomości Szmaragdowa 40 od 1.01.2010 oraz dla nieruchomości Szmaragdowa 42 i Szmaragdowa 44 od 1.01.2011 :

- a) koszty stałe centralnego ogrzewania budynku wynoszą 60% całkowitych kosztów ogrzewania budynku i obejmują:
 - opłaty stałe związane z zamówioną mocą zawarte w fakturach wystawionych przez Dostawcę
 - koszty strat ciepła na przesyłach w budynku,
 - koszty ogrzewania lokali przez nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz niezisolowane piony grzewcze,
 - koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie i inne),

Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej poszczególnych lokali mieszkalnych.

- b) koszty zmienne centralnego ogrzewania budynku wynoszą 40% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem przez grzejniki poszczególnych lokali. Koszt jednostkowy obliczany jest przez podzielenie kosztów zmiennych przez sumaryczną ilość jednostek rozliczeniowych w okresie rozliczeniowym określanych na podstawie skorygowanych wskazań indywidualnych nagrzejnikowych podzielników kosztów ciepła; koszt indywidualny jest iloczynem kosztu jednostkowego i ilości jednostek rozliczeniowych w okresie dla danego lokalu,
- c) koszty indywidualnego rozliczania w przypadku rozliczeń przez firmę zewnętrzną.

2. W przypadku rozliczeń wg ust.1 pkt. 1.2. ustala się, że:

- a) wskazania nagrzejnikowych podzielników kosztów ciepła w lokalach korygowane są odpowiednimi współczynnikami oceny wynikającymi głównie z mocy grzejnika i obliczane są przez firmę dokonującą rozliczeń indywidualnych,

- b) wskazania nagrzejnikowych podzielników kosztów ciepła w lokalach korygowane są współczynnikiem redukcyjnym wynikającym z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki te ustala Zarząd na podstawie obliczeń audytora energetycznego lub firmy rozliczeniowej,

- c) w przypadku lokali nieopomiarowanych lub nieodczytanych koszty ogrzewania danego lokalu są szacowane wg lokalu o najwyższym jednostkowym zużyciu ciepła w budynku (odczyt /m2),

- d) W przypadku uszkodzenia plomby lub podzielnika koszty ogrzewania danego lokalu szacowane są wg odczytu podzielnika (jeżeli jest możliwy) lub wg najwyższego zużycia ciepła w budynku (odczyt /m2) z doliczeniem wszelkich kosztów wyliczonych przez firmę rozliczeniową związanych z przywróceniem prawidłowego stanu technicznego podzielników kosztów ciepła (łącznie z kosztami wymiany),

- e) w przypadku samowolnej zmiany instalacji np. zdemontowania grzejnika w pokoju lub kuchni w lokalu ogrzewanym koszty ogrzewania powierzchni danego pomieszczenia są szacowane:
- dla aktualnego okresu w którym stwierdzono dokonanie zmian wg lokalu o najwyższym jednostkowym koszcie zużycia ciepła w budynku (zł/m²) i są doliczone do rozliczenia pozostałych pomieszczeń w danym lokalu.
 - dla kolejnych okresów po stwierdzeniu tej zmiany wg średniego jednostkowego kosztu zużycia ciepła w budynku (zł/m²) i są doliczone do rozliczenia pozostałych pomieszczeń w danym lokalu.

IV. Rozliczanie indywidualne kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.w.u. dla lokali

§ 10

1. W lokalach wyposażonych w wodomierze koszty podgrzania wody na potrzeby c.w.u. rozliczane są między użytkowników lokali proporcjonalnie do wskazań wodomierzy mieszkaniowych wody ciepłej.
2. W przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze wody ciepłej, jak też lokali, w których podczas odczytu planowego stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza, niezgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody dla umownego zużycia w wysokości **5,0 m³/miesiąc** na osobę zamieszkałą w lokalu (osobę użytkującą lokal użytkowy) liczone wstecz od początku okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody odbywa się budynkami lub grupą budynków objętych dostawą ciepłej wody z wymiennikowni grupowej w okresach 6 miesięcznych na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
4. Wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody służą do rozliczenia zużycia zimnej wody na cele c.w.u. i odprowadzenia ścieków oraz do podzielenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej.

§ 11

1. Zaliczki miesięczne za podgrzanie ciepłej wody użytkowej użytkownicy lokali wnoszą w sposób następujący:
 - 1) w lokalach z wodomierzami – jako iloczyn zaliczkowej stawki w zł za m³ podgrzania wody i średniego zużycia wykazanego przez wodomierze lokalowe z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - 2) w lokalach bez wodomierzy - opłata zryczałtowana jako iloczyn zaliczkowej stawki w zł za m³ podgrzania wody i umownego zużycia ciepłej wody na osobę z §10 ust.2 i ilości osób zamieszkałych/użytkowników w danym lokalu.
2. Koszty indywidualne ciepła na cele c.w.u. ustalane są w sposób następujący:
 - 1) jednostkowy koszt na przygotowanie 1 m³ ciepłej wody użytkowej – jako iloraz łącznego kosztu dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody przez łączne zużycie ciepłej wody w budynku (uwzględniające wskazania wodomierzy i umowne zryczałtowane zużycie dla lokali nieopomiarowanych),
 - 2) dla lokali opomiarowanych – koszt ustalany jest wg wskazań wodomierzy i jest równy iloczynowi indywidualnego zużycia ciepłej wody w okresie rozliczeniowym i kosztu jednostkowego przygotowania ciepłej wody użytkowej z pkt.1),
 - 3) dla lokali nieopomiarowanych - koszt zryczałtowany jest iloczynem umownego zużycia ciepłej wody na osobę z §10 ust.2 oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu/użytkowników lokalu dla lokalu użytkowego i kosztu jednostkowego przygotowania ciepłej wody użytkowej z pkt.1) i ilości miesięcy w okresie rozliczeniowym.

§ 12

1. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza zużycie wody ciepłej, będące podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego protokólnego odczytu jak za analogiczny okres czasu z poprzedniego okresu rozliczeniowego wg wzoru:

$$V_C = \frac{V_P}{L_P} \times L_C$$

gdzie:

V_C - zużycie wody ciepłej za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany wodomierza ciepłej wody [m³];

V_P - zużycie wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym [m³]

L_C - ilość dni między ostatnim odczytem i wymianą wodomierza,

L_P - ilość dni, które liczył poprzedni okres rozliczeniowy

V. Bonifikaty w rozliczeniach kosztów ciepła dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej

§ 13

1. Jeżeli w okresach rozliczeniowych wystąpią zakłócenia w dostawie energii cieplnej na potrzeby c.o. lub c.w.u. - użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła i uzyskane od dostawcy. Uzyskane bonifikaty dotyczące c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody, a dotyczące c.o. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Zgłoszenie zakłóceń w dostawie energii cieplnej musi być potwierdzone przez Zarząd.

VI. Prawa i obowiązki

§ 14

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Konserwacja urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym budynku (części budynku) oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach (w budynkach mieszkalnych),
2. Niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,
3. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy i nagrzejnikowych podzielników kosztów ciepła na koniec okresu rozliczeniowego.

§ 15

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Umożliwianie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń,
2. Udostępnianie Spółdzielni każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,
3. Zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych i wodomierzy - zgodnie z instrukcją użytkownika,

4. Niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody wewnątrz lokalu, wodomierza, zaworu termostaticznego, nagrzewnikowych podzielników kosztów ciepła pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę,
5. Przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

VII. Postanowienia końcowe

§ 16

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczasowe postanowienia Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w zakresie dotyczącym rozliczania kosztów dostawy ciepła.
3. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów ciepła na potrzeby c.w.u. wg zasad niniejszego regulaminu wejdzie w życie z dniem 1.01.2011 r.
4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2010 z dnia 18 listopada 2010 roku.

Sekretarz Zebrania
Rady Nadzorczej

Mirosław Szumiło

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Tomasz Nowicki