

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZIELONE WZGÓRZA”
W MUROWANEJ GOŚLINIE
(Tekst jednolity)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni .
2. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów ciepła z użytkownikami wszystkich lokali niezależnie od stanu ich opomiarowania.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:
 - 1) Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. nr 153, poz. 1504 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
 - 2) skreśla się,
 - 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).
 - 4) Ustawa z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz.U. nr 63, poz.636 z późniejszymi zmianami).
 - 5) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Polityki Społecznej 2 kwietnia 2004r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. nr 77 poz. 730).
 - 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielone Wzgórza”,
 - 7) Umowa zawarta z dostawcą ciepła,
 - 8) Umowa zawarta z firmą rozliczeniową.
4. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - 1) C.O. centralne ogrzewanie,
 - 2) C.W. - ciepła woda (ciepło zużyte do podgrzania wody),
 - 3) URZĄDZENIE POMIAROWE :
 - a) PODZIELNIK – urządzenie umożliwiające podział kosztów ciepła zużytego w lokalu,
 - b) LICZNIK – urządzenie umożliwiające pomiar ilości ciepła dostarczonego do lokalu,
 - c) WODOMIERZ – urządzenie umożliwiające pomiar ilości wody dostarczonej do lokalu,
 - 1) LOKAL - lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze,
 - 2) UŻYTKOWNIK LOKALU - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca

- członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu wyodrębnionego posiadający lub nie członkostwo Spółdzielni, najemca lokalu mieszkalnego, użytkowego lub pomieszczenia gospodarczego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 3) LOKAL OPOMIAROWANY to lokal wyposażony w licznik lub podzielniki kosztów (zamontowane na grzejnikach) oraz wodomierze c.w.
 - 4) LOKAL NIEOPOMIAROWANY to lokal, nie wyposażony w licznik lub podzielniki kosztów oraz wodomierze c.w., a także lokal którego użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonania odczytu.
 - 5) POMIESZCZENIA WSPÓLNE BUDYNKÓW - są to pomieszczenia w budynkach, służące wszystkim użytkownikom lokali, np. korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.
 - 6) POWIERZCHNIA OGRZEWANA - całkowita powierzchnia ogrzewana wszystkich lokali w budynkach. Dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego przyjmowana z przydziału mieszkania lub z umowy ustanawiającej tytuł prawny do lokalu.
 - 7) OKRES ROZLICZENIOWY – oznacza okres od 1 czerwca do 31 maja roku następnego.
 - 8) CENA – cena sprzedaży ciepła ustalona przez Dostawcę.
 - 9) WĘZEŁ CIEPLNY – jest urządzeniem technicznym wyposażonym w liczniki ciepła umożliwiającym przekazywanie ciepła z sieci do budynków do niego podłączonych. Budynki zasilane z jednego węzła cieplnego stanowią jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła
 - 10) W-17 – węzeł cieplny, do którego podłączone są budynki przy ul. Poziomkowej, Wrzosowej, Leszczynowej i Kalinowej.
 - 11) WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE - współczynniki korygujące zużycie ciepła z uwagi na usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku ustalone w obrębie węzła cieplnego (licznik ciepła). Lokal o najmniejszym obliczeniowym jednostkowym zapotrzebowaniu na moc cieplną [W/m^2] ma współczynnik wyrównawczy = 1, a pozostałe lokale odpowiednio poniżej jedności.
 - 12) FIRMA ROZLICZENIOWA - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia, w oparciu o odrębną umowę, zleciła odczyty urządzeń pomiarowych oraz dokonywanie rozliczeń kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania.
 - 13) NIERUCHOMOŚĆ OPOMIAROWANA - to taka, w której węzeł cieplny zasilający budynek bądź część budynku posiada urządzenia pomiarowe, określające ilość ciepła zużywanego na cele c.o. oraz ilość ciepła zużywanego do podgrzania wody, a w lokalach są zainstalowane liczniki lub podzielniki oraz wodomierze.
 - 14) BUDYNEK DOCIEPLONY - budynek posiadający docieplone przegrody zewnętrzne.
 - 15) BUDYNEK NIEDOCIEPLONY – budynek wykonany w technologii bez zewnętrznej izolacji termicznej.
 - 16) Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Wzgórza” w Murowanej Goślinie.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1) udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:

- zamontowania urządzeń służących do indywidualnego rozliczania zużytego ciepła,
- odczytu urządzeń pomiarowych, kontroli ich stanu technicznego a także przeprowadzenia wymiany i legalizacji tych urządzeń lub usunięcia awarii,
- przeprowadzenia bezpośredniej, niezapowiedzianej kontroli instalacji c.o. wraz z urządzeniami pomiarowymi oraz zabezpieczenia urządzeń (np: założenie plomb) w przypadkach budzących wątpliwości ich użytkowania zgodnego z regulaminem. Wykrycie nieprawidłowości wynikających z winy użytkownika skutkować będzie zastosowaniem sankcji wynikających z pkt. 3 i 5.

2) ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych, a w razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania do niezwłocznego zgłoszenia na piśmie tego faktu w Spółdzielni.

2. Niedopuszczalne jest:

- 1) utrudnianie dostępu do urządzeń pomiarowych np. poprzez ich stałą zabudowę,
- 2) zabudowa lub składowanie przedmiotów w kanałach pionów instalacyjnych,
- 3) czasowe lub stałe demontowanie grzejników z podzielnikami,
- 4) stosowanie jakichkolwiek urządzeń i metod zakłócających prawidłowe działanie urządzeń pomiarowych.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych z przyczyn leżących po stronie użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej w obecności przedstawiciela Spółdzielni i użytkownika. Ocena ta zamieszczana jest w stosownym protokole. Ponadto pobiera się jednorazowo opłatę w wysokości dziesięciokrotnej ceny 1 GJ oraz opłatę jak za odczyt.

4. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu rozliczenie za dany okres rozliczeniowy dokonywane będzie na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

5. Dla lokali, w których stwierdzono:

- 1) uszkodzenie urządzeń pomiarowych z winy użytkownika,
- 2) odłączenie urządzeń pomiarowych,
- 3) uniemożliwienie odczytu,
- 4) wymianę lub czasowy demontaż grzejnika, zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni grzewczej grzejnika bez uzgodnienia ze Spółdzielnią itp.

Rozliczenie za dany okres rozliczeniowy dokonywane będzie na podstawie ryczałtu obliczonego wg pkt.6, powiększonego 4-krotnie.

6. Ryczałt za 1 m² powierzchni ustala się jako iloraz średniego zużycia ciepła z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych w danym węźle cieplnym i aktualnych powierzchni ogrzewanych z węzła, pomnożony przez aktualną cenę (dla rozliczeń) bądź opłatę (dla zaliczek) podzielony przez liczbę miesięcy w roku.
7. W budynkach z lokalami w pierwszym okresie rozliczeniowym stosuje się przedpłaty ustalane na podstawie prognozowanych stawek ryczałtowych do momentu pierwszego rozliczenia przeprowadzonego wg wskazań urządzeń pomiarowych. Stawki te każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni.
8. Zmian w instalacji centralnego ogrzewania w lokalach (w tym grzejników) można dokonać jedynie po okresie grzewczym, po wcześniejszym uzyskaniu zgody administracji Spółdzielni.
9. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą raz w roku w terminie do 15 czerwca lub częściej, każdorazowo w przypadku zmiany ceny.
10. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą przez pracowników firmy rozliczeniowej na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
11. Wszystkie odczyty dokonywane drogą radiową nie wymagają potwierdzenia przez użytkownika.
12. Jeżeli odczyt drogą radiową nie doszedł do skutku, lub wskazania są niewiarygodne, uzupełnienie odczytów urządzeń pomiarowych dokonywane będzie w terminie uzgodnionym przez firmę rozliczeniową za pośrednictwem Spółdzielni. W przypadku gdy odczyt drogą radiową nie doszedł do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika, koszty dodatkowych odczytów ponosi użytkownik.
13. W przypadku zmiany użytkownika (zamiany lub sprzedaży) lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu urządzeń pomiarowych, przy czym rozliczenie nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. Koszty dostawy i montażu urządzeń pomiarowych, odczytów i wykonania rozliczeń, ponosi użytkownik lokalu. Opłata za rozliczenie ciepła nie będzie pobierana w przypadku korekty błędnego rozliczenia z winy firmy rozliczeniowej.
15. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej wraz z powiadomieniem użytkowników poszczególnych lokali dokonywane będzie w terminach:
 - 1) najpóźniej do dnia 30 września – w budynkach wielorodzinnych
 - 2) w ciągu 30 dni od daty ostatniego odczytu - w budynkach jednorodzinnych, lecz nie później niż do dnia 30 września.

ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁA Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

§ 3

1. Koszt dostawy ciepła do lokali obejmuje:
 - 1) koszty zakupu ciepła,
 - 2) koszty przesyłu ciepła,
 - 3) koszt odczytu, rozliczenia i koszt podzielnika lub licznika ciepła (rata roczna),
 - 4) koszt odczytu i wodomierza ciepłej wody (rata roczna).
2. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla nieruchomości zasilanych przez węzeł cieplny, ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i ceny ustalonej w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej z dostawcą ciepła.
3. W przypadku przerwy w dostawie ciepła do mieszkań z winy dostawcy przysługuje bonifikata w wysokości określonej w umowie z dostawcą ciepła.
4. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w podziale na:
 - 1) koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali (CO).
 - 2) koszty dostawy ciepła w celu podgrzania wody (CW),
5. Na koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali (CO) i podgrzania wody (CW) składają się:
 - 1) koszty stałe, na które składają się koszty zamówionej mocy cieplnej, opłaty stałej za usługi przesyłowe,
 - 2) koszty zmienne, na które składają się koszty wynikające ze zużycia ciepła zgodnie ze wskazaniami liczników ciepła w węzłach cieplnych i opłata zmienna za usługi przesyłowe.
6. Koszty stałe CO rozliczane są proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni użytkowych lokali.
7. Koszty zmienne CO podlegają podziałowi na:
 - 1) 40% kosztów, które rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła,
 - 2) 60% kosztów, które rozlicza się na podstawie wskazań podzielników lub liczników zamontowanych w lokalach.
8. Koszt zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody CW rozlicza się w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni użytkowych lokali,
 - 2) koszty zmienne to jest koszt ciepła zużytego przez grupę budynków zasilanych z danego węzła cieplnego obliczona ze wskazań liczników ciepła zamontowanych w węźle, rozlicza się proporcjonalnie do zużyć wynikających ze wskazań liczników wody zainstalowanych u użytkownika,

9. W przypadku rozliczeń na podstawie podzielników kosztów stosuje się współczynniki wyrównawcze uwzględniające usytuowanie lokalu w budynku. Dla lokali użytkowych współczynniki wyrównawcze przyjmują wartość „1”.
10. W przypadku lokali podłączonych do węzła cieplnego W-17 koszt zużytego ciepła będzie powiększony o różnicę ciepła zużytego według wskazań licznika ciepła w węźle a sumą wskazań liczników indywidualnych i przypisany zostanie poszczególnym lokalom proporcjonalnie do zużycia w tych lokalach.
11. W przypadku lokali wyposażonych w liczniki ciepła, podłączonych do węzła cieplnego W-6A, z którego część lokali rozliczana jest według podzielników, koszt zużytego ciepła będzie powiększony o wartość współczynnika strat przesyłu wyliczonego dla węzła W-17 i przypisany zostanie poszczególnym lokalom proporcjonalnie do zużycia w tych lokalach.

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY

§ 4

1. Fizyczną jednostką rozliczenia ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody jest GJ.
2. Wysokość opłat za dostawę ciepła do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na kolejny okres rozliczeniowy ustala się zaliczkowo z uwzględnieniem:
 - 1) aktualnych cen zakupu ciepła,
 - 2) średniej ilości ciepła z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych, zużytego na cele centralnego ogrzewania,
 - 3) ilości ciepła zużytego w ostatnim okresie rozliczeniowym do podgrzania wody,
 - 4) innych czynników mających wpływ na zużycie ciepła i jego cenę.
3. Wysokość opłat zaliczkowych może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - 1) zmian cen zakupu ciepła,
 - 2) wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody w obiektach.
4. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie lokalu ustala się w rozbiciu na:
 - 1) opłaty stałe [zł] zawierające koszty stałe (koszt zł/m² x powierzchnia użytkowa lokalu w m²),
 - 2) opłaty zmienne [zł] zawierające koszty zmienne (koszt w zł/GJ x zużycie ciepła przypadającego na lokal w GJ).
5. Opłaty zaliczkowe za zużycie ciepła na potrzeby podgrzania wody CW ustala się w rozbiciu na;

- 1) opłaty stałe [zł] zawierające koszty stałe (koszt zł/m² x powierzchnia użytkowa lokalu w m²),
 - 2) opłaty zmienne [zł] zawierające koszty zmienne, które oblicza się jako iloczyn ceny ciepła, wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1 m³ wody i ilości indywidualnego zużycia wody przez użytkownika (koszt zł/GJ x wskaźnik zużycia ciepła w GJ/m³ x zużycie wody w m³).
6. Opłaty zaliczkowe na dany okres rozliczeniowy wnoszone są w formie wpłat miesięcznych z wyjątkiem opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie, o której mowa w § 4 pkt 4 tiret drugie w domach jednorodzinnych, których użytkownicy opłaty te wnoszą od października do maja.
 7. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody wylicza się jako różnicę wskazań pomiędzy licznikiem głównym a licznikiem c.o. w węźle.
 8. Wskaźnik zużycia ciepła na podgrzanie 1 m³ wody wylicza się przez podzielenie całkowitej ilości ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody przez ilość wody ciepłej pobranej przez odbiorców indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym, oddzielnie dla każdej grupy budynków przynależnych do danego węzła ciepłego.
 9. Dla lokali nieopomiarowanych za podgrzanie wody obowiązuje opłata ryczałtowa. Ryczałt ustala się jako iloczyn średniego wskaźnika zużycia ciepła (suma ciepła zużytego na podgrzanie wody we wszystkich węzłach ciepłych [GJ] podzielona przez ilość wody podgrzanej przy użyciu tego ciepła [m³]) do podgrzania 1 m³ wody za dany okres rozliczeniowy, opłaty za 1 GJ ciepła obowiązującej od **01.09** okresu rozliczeniowego oraz średniego zużycia ciepłej wody (ilość wody podgrzanej we wszystkich węzłach ciepłych, podzielona przez liczbę użytkowników lokali) w okresie rozliczeniowym powiększony współczynnikiem zwiększającym 3.
 10. Obowiązek wnoszenia przez użytkownika lokalu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody powstaje z dniem przejścia przez niego lokalu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy.
 11. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła na potrzeby CO i CW do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 5

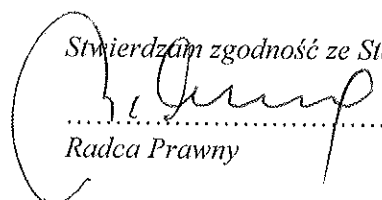
1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki ciepłej dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a wyniki rozliczenia przekazywane są pisemnie użytkownikom lokali.

2. Jeżeli koszty dostawy ciepła do lokalu są niższe od pobranych przez Spółdzielnię zaliczek na centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi nadpłatę w terminie do 30 dni od daty przekazania pisemnego rozliczenia. W przypadku posiadania zadłużenia w opłatach czynszowych, kredytowych lub innych wobec Spółdzielni, kwotę nadpłaty przekazuje się na pokrycie tego zadłużenia.
3. Jeżeli koszty dostawy ciepła do lokalu są wyższe od pobranych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie do 30 dni od daty przekazania pisemnego rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach powstała niedopłata, na pisemny wniosek zainteresowanego, może być rozłożona na miesięczne raty za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni. Od pozostałej, po upływie terminu płatności kwoty do spłaty, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń mogą być zgłaszane do administracji Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie 30 dni. Termin rozliczenia przedłuża się do czasu załatwienia reklamacji.
5. W przypadku wystąpienia błędów w indywidualnym rozliczeniu kosztów ciepła, na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji, dokonana będzie indywidualna korekta rozliczenia. W następnym okresie rozliczeniowym kwota ta powiększy lub pomniejszy koszty ciepła błędnie rozliczonego węzła.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

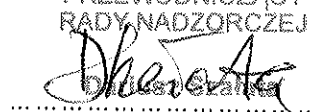
§ 6

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 23.07.2018 r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 33/2018 z dnia 23.07.2018r.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza w Murowanej Goślinie, obowiązujący od 26.06.2017 r., uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.06.2017 r. uchwałą nr 52/2017.
3. Zmienione ustalenia niniejszego regulaminu zostaną wprowadzone do obliczeń zaliczek i rozliczenia kosztów w sezonie grzewczym 2017/2018.

Stwierdzam zgodność ze Statutem

.....
Radca Prawny

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Sekretarz RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Przewodniczący RN