

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW
DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z
UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA
CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ
PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZRZESZENI”

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
- 1.2. W związku z zakupem ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach oraz koszty utrzymania węzłów cieplnych. Koszty te zaliczane są do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 1.3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego węzła cieplnego (budynku), oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz dla podgrzania wody i z podziałem na koszty stałe oraz koszty zmienne.
- 1.4. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody są rozliczane:
 - dla budynków nr 1-20 w okresach rocznych liczonych od 01 czerwca do 31 maja roku następnego;
 - dla budynków nr 22-26 w okresach 01 lipca do 30 czerwca roku następnego, przy czym pierwsze rozliczenie od 11.01.2020 do 30.06.2020 nastąpiło na podstawie umowy zawartej z firmą Techem w dniu 01.02.2020 (załącznik nr 3 do umowy).
- 1.5. Jeżeli, do rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła, jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tę przyjmuje się zgodnie z decyzją o przydziale lokalu (aktu notarialnego), obliczoną według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
- 1.6. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, wc), ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni, wózkarni, itp.
- 1.7. Za powierzchnie objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- 2.1. Jako opomiarowane – umożliwiające indywidualne ustalenie ilości ciepła przypadającej na poszczególne lokale mieszkalne uznaje się sytuację, w których węzeł cieplny (budynek) posiada zainstalowane urządzenia pomiarowe (ciepłomierze) umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a poszczególne lokale mają zainstalowane podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze indywidualne. W tym przypadku rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
- 2.2. Jeśli w węźle cieplnym (budynku) pojedyncze lokale mieszkalne lub użytkowe nie mają zainstalowanych podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierza indywidualnego, albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń lub je uszkodzą (np. poprzez zerwanie plomb), względnie nie chcą być rozliczani indywidualnie to lokale te traktuje się analogicznie jak opomiarowane, z tym, że opłaty miesięczne za centralne ogrzewanie ustala się w wysokości 2,5 – krotnego średniego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej w danym węźle cieplnym (budynku) w okresie rozliczeniowym.
- 2.3. Odczyty wskazań podzielników ciepła c.o./ciepłomierzy dokonywane są:
- dla budynków nr 1-20 w miesiącu czerwcu,
 - dla budynków nr 22-26 w miesiącu lipcu
- przez pracowników firmy dokonującej rozliczenia.
- 2.4. W ramach zindywidualizowanego systemu rozliczeń:
- koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w ramach danego węzła cieplnego (budynku),
 - koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale, przy wykorzystaniu wskazań podzielników ciepła c.o./ciepłomierzy.
- 2.5. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę, za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania danego węzła cieplnego (budynku),
 - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w grupie budynków obsługiwanych przez dany węzeł cieplny (budynek), tj. klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, itp.,
 - ewentualne zmiany w opłatach przyznane użytkownikom w ramach złożonych reklamacji.
- 2.6. Koszty stałe ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.7. Koszty zmienne ogrzewania podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne

ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali.

2.8. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych/ciepłomierzy.

2.9. Dla określenia przypadających na lokal kosztów zmiennych zużycia ciepła dla celów c.o. w budynkach nr 1-20 stosuje się współczynniki korekcyjne dla pomieszczeń w lokalach o zwiększonych stratach ciepła, wynikających z niekorzystnego położenia w budynku. Wykaz współczynników korekcyjnych stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.

2.10. Do kosztów centralnego ogrzewania doliczana jest należność firmy dokonującej rozliczenia zużycia ciepła na poszczególne lokale oraz związane z ewentualną ratalną spłatą podzielników ciepła.

3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

3.1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej zalicza się:

- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej,
- opłatę zmienną pobieraną przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.

3.2. Średnia cena podgrzania 1m³ wody powstaje przez podzielenie sumy kosztów ciepła na podgrzanie wody użytkowej przez sumę zużycia ciepłej wody określoną wg wskazań wodomierzy lokalowych w danym okresie rozliczeniowym. Każdy z budynków (węzłów) rozliczany jest indywidualnie.

3.3. Koszt zużycia ciepła na podgrzanie wody użytkowej w danym lokalu ustalany jest jako iloczyn zużycia ciepłej wody zgodnie ze wskazaniem wodomierzy zainstalowanymi w lokalu i średniej ceny podgrzania 1m³ wody określonej w pkt. 3.2.

3.4. Koszty podgrzania wody są rozliczane:

- dla budynków nr 1-20 przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody po pierwszym półroczu (koniec czerwca danego roku) dokonywane są przez Pracowników Spółdzielni.

Odczytów wskazań wodomierzy po drugim półroczu (koniec grudnia danego roku) dokonywane są przez użytkownika lokalu i przekazywane do Spółdzielni na drukach uprzednio przez Spółdzielnię dostarczonych. Druk z odczytami wodomierzy zainstalowanych w lokalu winien być dostarczony do Spółdzielni najpóźniej 30 grudnia danego roku.

- dla budynków nr 22-26 przez firmę dokonującą rozliczenia w okresach 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.

Jeśli pojedyncze lokale mieszkalne nie mają zainstalowanych indywidualnych wodomierzy to opłaty za podgrzanie wody określa się za pomocą normatywu, którego wysokość określa się na 6m³/osobę miesięcznie.

4. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

4.1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

- aktualnych cen ciepła, podawanych przez ich dostawcę,
- ilości ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania w danym węźle cieplnym (budynku) i podgrzanie wody w całej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Opłaty zwiększa się o rezerwy, w związku z ewentualną zwyżką cen oraz większym zużyciem ciepła zależnym od warunków atmosferycznych. O jej wysokości decyduje Zarząd Spółdzielni.

Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

4.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody.

4.3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie dla lokali w bud. 1-20 jest dokonywany w rozbiciu na:

- koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²),
- koszty zmienne (liczba GJ przypadających na lokal x zł/GJ),

Wymiar opłat za centralne ogrzewanie dla lokali w bud. 22-26 jest dokonywany w jednej pozycji.

4.4. Wymiar opłaty za podgrzanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn ilości m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł/m³.

4.5. Opłaty za dostawy ciepła do lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

4.6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

4.7. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są wnoszone łącznie z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu przelewami bankowymi lub pocztowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

- 4.8. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali użytkowych i mieszkalnych nie wynajmowanych osobom trzecim, wliczane są koszty spółdzielni.
- 4.9. Spółdzielnia, w ramach pobieranych opłat za dostawę energii cieplnej, zobowiązana jest do zapewnienia dopływu do lokalu energii cieplnej w ilości umożliwiającej użytkownikowi utrzymanie temperatury w pomieszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami i ciepłej wody w punkcie czerpalnym, o temperaturze nie niższej niż 45°C.
- 4.10. Użytkownik zobowiązany jest:
- zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń pomiarowych,
 - zapewnić osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni dostęp do przyrządów pomiarowych w celu ich odczytów, jak również umożliwić przeprowadzenie kontroli oraz konserwacji lub naprawy instalacji i urządzeń.
- 4.11. Mimo zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, przypadające na dany lokal (Spółdzielnia nie uczestniczy w rozliczaniu się między Zbywającym a Nabywającym lokal).

5. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

- 5.1. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej na cele centralnego ogrzewania określonego w pkt. 1.4., Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej na cele centralnego ogrzewania tego okresu.
- 5.2. W terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, na cele podgrzania wody określonego w pkt. 3.4 dla bud. 1-20, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej na cele podgrzania wody.
W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, na cele podgrzania wody określonego w pkt. 3.4 dla bud. 22-26, firma dokonująca rozliczenia, dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej na cele podgrzania wody.
- 5.3. Powyższych rozliczeń dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 5.4. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika lokalu zaliczki za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody nie pokryją ich kosztów

(niedopłata), to użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia.

5.5. Jeżeli wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody są wyższe od ich kosztów (nadpłata), to wówczas te nadpłaty zostaną bezzwłocznie zaliczone na poczet opłat przyszłych okresów lub w przypadku występujących zaległości w opłatach za lokal, zmniejszą zadłużenie na danym lokalu.

Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 22/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” z dnia 14.12.2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

M. Matusiewicz
Małgorzata Matusiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ł. Nadkakuła
Łukasz Nadkakuła

Załącznik nr 1

WYKAZ WSPÓŁCZYNNIKÓW KOREKCYJNYCH
Dotyczy budynków nr 1-20

D – 0,60	-	pomieszczenia na ostatniej kondygnacji
S – 0,70	-	pomieszczenia szczytowe
N – 0,60	-	pomieszczenia nad przejazdami
L – 0,85	-	pomieszczenia przy dylatacji
W – 0,75	-	pomieszczenia wysunięte z lica elewacji
C – 0,90	-	pomieszczenia częściowo wysunięte
P – 0,80	-	pomieszczenia nad piwnicą nieogrzewaną

