

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA
DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
ORAZ PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. nr 153 poz. 1504 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła i ustalania opłat z tego tytułu dla budynków wyposażonych w następujące układy pomiarowe:

1. budynek wyposażony w licznik główny ciepła, podlicznik na centralne ogrzewanie, wodomierz na ciepłą wodę, podzielniki ciepła oraz indywidualne wodomierze na ciepłą wodę w 100% lokali,
2. budynek wyposażony w licznik główny ciepła, podlicznik na centralne ogrzewanie, wodomierz na ciepłą wodę oraz częściowo w indywidualne wodomierze na ciepłą wodę w lokalach,
3. budynek wyposażony tylko w licznik główny ciepła,
4. budynek pozbawiony liczników głównych ciepła zasilane z grupowej wymiennikowni.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła dzielą się na:

- Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
- Koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej.

2. Koszty dostawy ciepła obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom ciepła. Koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie nie są zaliczane w skład tych kosztów.

3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

§ 3

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

§ 4

W budynkach objętych dostawą ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozliczane są łącznie z kosztami stałymi dostawy ciepła dostarczanego na potrzeby centralnego ogrzewania przy czym za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

§ 4a

1. Wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych dokonuje Zarząd Spółdzielni, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.
2. Przy wyborze metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła Zarząd Spółdzielni uwzględnia postanowienia ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne oraz rozporządzenia 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.

II. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 5

Przyjmuje się następujące systemy rozliczeń:

1. dla budynków, w których zainstalowane są w poszczególnych lokalach przyrządy umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania (mierniki lub podzielniki) - system zindywidualizowany;

2. dla budynków niespełniających warunku opisanego w ust. 1. - system uproszczony;

§ 6

- I. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z:
 1. kosztów stałych ogrzewania lokali,
 2. kosztów zmiennych ciepła dostarczonego na ogrzewanie,
- II. Koszty stałe składają się z:
 1. opłaty stałej pobieranej przez dostawcę ciepła zgodnie z warunkami określonymi w umowie o dostawę ciepła tj. m.in. opłaty za zamówioną moc, opłaty stałej za usługi przesyłowe, opłaty za nośnik ciepła dostarczany do napełniania i uzupełniania ubytków, opłaty za dodatkowe przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła - w zakresie dotyczącym centralnego ogrzewania.
 2. kosztów zmiennych ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku (klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, wózkowni itp.) - w systemie rozliczeń zindywidualizowanym,
 3. bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali w danym budynku, jeśli nie zostały one zrekompensowane bonifikatami udzielonymi spółdzielni przez dostawcę ciepła.

§ 7

W systemie rozliczeń zindywidualizowanym:

1. koszty zmienne są rozliczane na poszczególne lokale wg wskazań przyrządów pomiarowych po odliczeniu kosztów przypadających na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku,
2. jeśli lokale w budynku wyposażone są w urządzenia podzielnikowe, koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do sumarycznej powierzchni każdej z tych grup. W przypadku gdy wysokość lokali użytkowych odbiega od wysokości kondygnacji mieszkalnej powierzchnię przeliczeniową dla tych lokali ustala się poprzez zastosowanie wskaźnika korygującego wyliczonego ze stosunku wysokości lokalu użytkowego do wysokości kondygnacji mieszkalnej.
3. koszty stałe rozliczane są rozdzielnie na grupy lokali - mieszkalne i użytkowe - proporcjonalnie do sumarycznej powierzchni każdej z tych grup. W przypadku

gdy wysokość lokali użytkowych odbiega od wysokości kondygnacji mieszkalnej powierzchnię przeliczeniową dla tych lokali ustala się poprzez zastosowanie wskaźnika korygującego wyliczonego ze stosunku wysokości lokalu użytkowego do wysokości kondygnacji mieszkalnej.

Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania są:

- koszty zmienne - w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych,
- koszty stałe - m² powierzchni użytkowej.

§ 8

W systemie rozliczeń uproszczonym koszty dostawy ciepła do budynku (stałe i zmienne) są rozliczane rozdzielnie na grupy lokali - mieszkalne i użytkowe - proporcjonalnie do sumarycznej powierzchni każdej z tych grup. W przypadku gdy wysokość lokali użytkowych odbiega od wysokości kondygnacji mieszkalnej powierzchnię przeliczeniową dla tych lokali ustala się poprzez zastosowanie wskaźnika korygującego wyliczonego ze stosunku wysokości lokalu użytkowego do wysokości kondygnacji mieszkalnej.

Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest metr kwadratowy (m²) powierzchni użytkowej lokalu,

§ 9

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie przyjętą do rozliczania kosztów w §7 i §8 uważa się powierzchnię użytkową lokali i pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokoje, łazienki, W.C., itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanych centralnie - balkonów, loggii, tarasów, a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń.

§ 10

Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe (własne i obce) zgodnie z zasadami określonymi w §7 i §8.

§ 11

Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (system uproszczony), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku.

Zmiana systemu rozliczania może nastąpić tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.

§ 12

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych, bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się szacunkowo w wysokości średniego kosztu dostawy ciepła na 1m² powierzchni użytkowej lokali w budynku. Podobna zasada obowiązuje dla lokali, w których z winy użytkownika nastąpiło uszkodzenie chociaż jednego urządzenia pomiarowego.

Jeżeli w pomieszczeniu (po zamontowaniu przyrządów pomiarowych) zdemontowany jest grzejnik, przewidziany w projekcie, opłata zmienna za ogrzewanie tego pomieszczenia określana jest dla danego sezonu grzewczego na poziomie średniej opłaty obliczonej na 1 m² pozostałych pomieszczeń lokalu.

III. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody.

§ 13

Do kosztów dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej zalicza się:

1. Koszty zużycia ciepła na podgrzanie wody w jednostkach fizycznych (GJ), które podzielono na:
 - koszty wspólne ciepłej wody, które stanowią 20% kosztów zużycia ciepła dla budynków wysokich i 15% kosztów zużycia ciepła dla budynków niskich, a wynikają ze strat cyrkulacyjnych oraz utrzymania w obiegu odpowiedniej temperatury wody. Koszty wspólne rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokalu.

- koszty podgrzania ciepłej wody, które stanowią 80% kosztów zużycia ciepła dla budynków wysokich i 85% kosztów zużycia ciepła dla budynków niskich. Koszty rozliczane są do podgrzania m³ wody dla całego budynku.
2. Koszty opłaty stałej ciepłej wody-są to koszty pobierane przez dostawcę ciepła zgodnie z warunkami określonymi w umowie, stanowią opłatę za gotowość dostarczenia ciepła w ciągu roku do podgrzania wody dla całego budynku.

§ 14

1. Jeśli poszczególne lokale w budynku wyposażone są w indywidualne wodomierze zużycia podgrzanej wody -koszt zmienny podgrzewania wody użytkowej rozliczany jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach (wodomierze pełnią rolę miernika zużycia wody i podzielnika kosztów podgrzania tej wody).
2. Jeśli użytkownik danego lokalu nie instaluje wodomierzy, uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, wodomierz nie został w terminie zalegalizowany, uległ z winy użytkownika uszkodzeniu lub zerwana została plomba -lokal obciążany jest wg stawki ryczałtowej ustalonej dla danego budynku za dany okres.
3. szczegółowe zasady postępowania w przypadkach opisanych w pkt. 2 reguluje regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali z tego tytułu.

§ 15

1. Jeśli poszczególne lokale w budynku nie mają wodomierzy zużycia podgrzanej wody, to koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozliczane są według stawek ryczałtowych przyjętych na dany okres przez Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby na bieżąco.
3. Jeśli w lokalu, który nie jest wyposażony w wodomierze zużycia podgrzanej wody nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się tak jakby zamieszkiwała w nim 1 osoba.
4. Różnica między zużyciem wody wskazywanym przez wodomierz na ciepłą wodę dla całego budynku a sumą zużycia wody wykazaną przez wodomierze indywidualne ciepłej wody podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni

użytkowej lokali, w których jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

IV. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej.

§ 16

Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na poszczególne okresy rozliczeniowe z uwzględnieniem m.in.:

- cen ciepła aktualnych na dzień ustalania zaliczki,
- ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewanie wody użytkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym.

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

§ 17

Jeśli w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów - dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzja o korekcie leży w kompetencjach rady nadzorczej.

§ 18

Stała opłata za ciepło ustalana jest w sposób następujący:

- powierzchnia użytkowa lokalu x koszt (zł/m²)

§ 19

Zmienna opłata za centralne ogrzewanie ustalana jest:

1. w systemie rozliczeń zindywidualizowanym:
 - liczba jednostek energii cieplnej (GJ) przypadających na lokal x cena jednostkowa (zł/GJ)
2. w systemie rozliczeń uproszczonym:
 - powierzchnia użytkowa lokalu x koszt (zł/m²).

§ 20

Na wymiar opłaty zmiennej za podgrzanie wody użytkowej w lokalach mieszkalnych składa się:

1. W przypadku lokali opomiarowanych:

- opłata zmienna: prognozowane zużycie ciepłej wody (m^3) x koszt ($zł/m^3$)
- opłata cyrkulacyjna: powierzchnia lokalu (m^2) x koszt ($zł/m^2$)

2. W przypadku lokali nieopomiarowanych (bez liczników z.w.u. i c.w.u.):

- opłata ryczałtowa ilość osób w lokalu (osoba) x koszt ($zł/osobę$)
- opłata cyrkulacyjna: powierzchnia lokalu (m^2) x koszt ($zł/m^2$)

§ 21

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika (przy pierwotnym ustanowieniu prawa oraz wyłonieniu osoby w drodze przetargu), choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie.

2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i zdania lokalu spółdzielni.

§ 22

Opłaty za dostawę ciepła do lokalu płatne są z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 23

O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego.

§ 24

Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty administrowania.

V. Bonifikaty w opłatach za ciepło.

§ 25

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, gdy:

1. nastąpi nieplanowana przerwa w dostawie świadczenia lub zasadnicze obniżenie parametrów jakościowych świadczenia. Bonifikatę z tego tytułu przyznaje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego potwierdzony przez administrację osiedla. Bonifikaty z tego tytułu mogą być przyznane, gdy:
 - a. w okresie grzewczym temperatura w lokalu opadnie poniżej przewidywanej normą PN-82/B-02402 na okres co najmniej 2 kolejnych dni o co najmniej 2°C poniżej 18°C. Wysokość bonifikaty za każdy dzień niedogrzańca wynosi 1/30 opłaty miesięcznej, gdy temp. w lokalu wynosi 16°C - 18°C; 1/15 opłaty miesięcznej, gdy temperatura była poniżej 16°C.
Bonifikaty nie stosuje się, gdy nastąpi spowodowane błędami eksploatacyjnymi nieprawidłowe funkcjonowanie grzejników. Bonifikaty nie udziela się, gdy rozliczenie dokonywane jest w oparciu o pomiar zużycia.
 - b. ciepła woda w przeciągu 3 kolejnych dni była dostarczana przez okres krótszy niż 10 godzin między 6:00 a 22:00 lub jej temperatura w takim samym okresie stale była niższa od 55°C. Wysokość bonifikaty wynosi 1/30 miesięcznej opłaty za ciepłą wodę za każdy dzień, w którym niedopełnienie dostawy lub parametrów przekraczało podane wyżej warunki. Bonifikaty nie udziela się, gdy rozliczenie dokonywane jest w oparciu o pomiar zużycia.
2. Okres nadający bieg uprawnieniom do bonifikaty liczy się od zgłoszenia przez użytkownika do administracji osiedla zaniku lub niewłaściwej jakości świadczenia. Administracja powinna dokonać sprawdzenia zakresu i przyczyn zakłóceń w dostawie świadczenia w dniu zgłoszenia a najpóźniej w dniu następnym. Sprawdzenie funkcjonowania dostawy świadczenia do lokalu winno być dokonane w obecności dorosłego mieszkańca lokalu i potwierdzone protokołem.

3. Bonifikaty rozlicza się w okresach miesięcznych. Przedłużenie okresu rozliczeń może nastąpić jedynie z istotnych przyczyn, nie dłużej niż dwa tygodnie.

VI. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

§ 26

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej w terminie do dnia 30 czerwca roku kalendarzowego następującego po okresie rozliczeniowym, o którym mowa w §2 ust. 3.

§ 27

1. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe niż przychody z zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami nadwyżkę m.in. w następujących formach:
 - częściowego zwolnienia z opłat,
 - zaliczenia na poczet kosztów dostawy ciepła w okresie następnym,
 - rozliczenia w stawce na następny okres rozliczeniowy.
 - potrącenia roszczeń finansowych Spółdzielni
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od przychodów z zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkownik obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie określonym na indywidualnym pisemnym rozliczeniu.

VII. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 28

1. Różnica w przychodach i kosztach z tytułu ciepłej wody użytkowej dzielona jest proporcjonalnie do powierzchni lokali, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

§ 29

Do czasu zamontowania odrębnych ciepłomierzy dla każdego budynku - w okresie przejściowym przyjmuje się, że gdy dostawca ustala opłatę łącznie dla grupy budynków podziału na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej budynku.

§ 30

Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują:

1. członków Spółdzielni,
2. osoby posiadające tytuły prawne do lokali nie będące członkami Spółdzielni,
3. osoby faktyczne zajmujące lokale Spółdzielni lecz nie posiadające do nich tytułu prawnego.

§ 31

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23 lutego 2021r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

§ 32

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 grudnia 2017 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Joanna Ostrowska
Joanna Ostrowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Piotr Utylsz
Piotr Utylsz