

Regulamin

rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

I. Podstawa prawna

Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (- Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 oraz z 2013 r. poz. 984 z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/03 poz. 1116);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80/00 poz. 903;
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki y z dnia 17 września 2010 r. (Dz.U. Nr 194);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowników budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74/99 poz. 836);
6. Statut Spółdzielni;
7. Umowa sprzedaży ciepła zawarta pomiędzy SM „Michałów” a Radomskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej „Radpec” S.A. nr 5/2000 z dnia 1 marca 2000 r.
8. Umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy Odbiorcą a Firmą rozliczającą.

II. Postanowienia ogólne.

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Użytkownik - osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz najemcę lokalu stanowiącego własność Spółdzielni;

Dostawca – Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Radpec” S.A;

c.o. - centralne ogrzewanie;

c.w. - centralna ciepła woda;

wodomierz - wodomierz ciepłej wody;

Firma – Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. dokonująca rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;

Wk - współczynnik korygujący zużycia ciepła wynikający z położenia lokalu w bryle budynku;

koszty stałe - koszt mocy zamówionej określonej w MW,

koszty zmienne c.o. - koszt energii pobranej dla centralnego ogrzewania wyrażonej w GJ wraz z kosztem nośnika wyrażonego w m³;

koszty zmienne c.w. - koszt energii pobranej dla ciepłej wody wyrażonej w GJ;

koszty wspólne - ogrzewanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytkowania, łazienek i strat na instalacji;

nośnik – woda dostarczona do napełnienia i uzupełnienia jej ubytków w instalacji centralnego ogrzewania;

lokal opomiarowany w zakresie c.o.- lokal wyposażony w podzielniki kosztów lub liczniki energii ciepłej,

budynek – miano to dotyczy zarówno jednego budynku jak i grupy budynków (pkt.6).

2. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

położonych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub instalację centralnej ciepłej wody.

3. Ustalenia niniejszego regulaminu zastępują dotychczasowe umowy zawarte z indywidualnymi użytkownikami lokali mieszkalnych na rozliczanie energii cieplnej dla centralnego ogrzewania na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Decyzje o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.
5. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych takich jak: korytarz, przedpokój, łazienka, wc.
6. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, w którym opomiarowanie poboru ciepłej wody i centralnego ogrzewania posiada większość lokali.
Nie dopuszcza się stosowania kilku rodzajów opomiarowania w jednym budynku.
7. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków (wspólny węzeł cieplny), których rozliczenie indywidualne nie jest możliwe. W takim przypadku rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku.
8. Węzły cieplne, w które wyposażone są budynki są dwufunkcyjne, służą do dostarczania energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Całkowita ilość ciepła pobranego przez węzeł ustalana na podstawie wskazań układu pomiarowego (zainstalowanego przez dostawcę ciepła) dzielona jest w sposób następujący:
 - a) dla centralnego ogrzewania – według wskazań licznika ciepła budynkowego powiększonego o stratę ciepła przypadającego na instalację ciepłej wody oddawaną do otoczenia w poszczególnych lokalach budynków wielorodzinnych w następującej wysokości = lokale z jednym pionem x 0,220 GJ/m-c + lokale z dwoma pionami x 0,380 GJ/m-c w okresie grzewczym. Zwiększenia o powyższe wartości dokonuje się jednorazowo na koniec roku kalendarzowego.
 - b) dla ciepłej wody – różnica GJ pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego i GJ wyliczonych dla centralnego ogrzewania w oparciu o zapis ust. 8a.
9. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy z wyjątkiem kosztów zmiennych centralnego ogrzewania rozliczanych w systemie zindywidualizowanym za okres od 01.IX. do 31.VIII. roku następnego.
10. a) Zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w podzielniki kosztów (opomiarowanego) wnosi w wysokości ustalonej na podstawie danych z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła.
b) Zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła Użytkownik lokalu mieszkalnego niewyposażonego w podzielniki kosztów (nieopomiarowanego) wnosi w wysokości stawki ustalonej dla lokalu opomiarowanego w danym budynku powiększonej o 100% .
c) Wysokość ustalonych zaliczek zatwierdza Rada Nadzorcza.
d) Zaliczkę na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania Użytkownik lokalu użytkowego wnosi w miesiącach dostarczania ciepła w wysokości określonej w umowie.
11. 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 podgrzewanie wody. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
12. W przypadku zalegania z opłatami Zarząd może podjąć decyzję o zaprzestaniu dostawy do mieszkania centralnego ogrzewania lub ciepłej wody o ile działanie takie nie spowoduje zakłóceń w dostawie tych mediów do innych mieszkań.
13. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań

urządzeń pomiarowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, jeśli ilość mieszkań wyposażonych w urządzenia podzielnikowe będzie mniejsza niż 70%.

14. Właścicielem urządzeń pomiarowych (wodomierze, liczniki lokalowe, podzielniki kosztów, zawory termostatyczne) jest Użytkownik lokalu mieszkalnego. Obowiązkiem Użytkownika jest kontrola prawidłowości ich działania. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu tych urządzeń Użytkownik jest obowiązany zgłosić ten fakt Administracji osiedla. Koszt naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń pokrywa Użytkownik.

III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;

1. Całkowite koszty ciepła centralnego ogrzewania składają się z:
 - kosztów stałych – obejmujących koszt mocy zamówionej i przesyłu dla celów centralnego ogrzewania;
 - kosztów zmiennych – obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na centralne ogrzewanie, przesyłu i nośnika energii cieplnej.
2. Koszty stałe odnoszone są do 1m² powierzchni użytkowej.
Zaliczka na pokrycie kosztów mocy zamówionej ustalana jest w sposób następujący: całkowity roczny koszt opłaty stałej dzielony jest przez powierzchnię użytkową danego budynku i 12 m-cy. Koszty stałe Użytkownicy pokrywają niezależnie od wielkości zużycia ciepła w lokalach. Ewentualne różnice wynikłe z rozliczenia po roku kalendarzowym ulegają kompensacie z kosztami energii cieplnej (kosztów zmiennych) zużywanej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
3. Koszty zmienne dzielone są, na:
 - 40% - koszty wspólne – przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzania łazienek, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania, strat na instalacji - są odnoszone do powierzchni użytkowej lokalu bez względu na ilość zużytego ciepła;**
 - 60% - koszty zużycia – rozliczane indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.**
4. Koszty zmienne rozliczane są przez Firmę na podstawie umowy o wykonanie usługi.
5. Ustalenie zużycia w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów.
 - a) Firma dokona odczytów podzielników w sposób zdalny po zakończonym sezonie grzewczym.
 - b) W przypadku zmiany Użytkownika w trakcie sezonu grzewczego rozliczenia za cały sezon grzewczy dokonuje się z nowym Użytkownikiem.
 - c) Za całokształt prac związanych z odczytem i rozliczeniem Firma pobiera wynagrodzenie w kwocie ustalonej w umowie zawartej ze Spółdzielnią. Dodatkowe koszty ponosi Użytkownik w przypadku wymiany uszkodzonego podzielnika, jego przełożenia.
 - d) Zużycie ustala się po przemnożeniu odczytu przez współczynnik korygujący. Wysokość współczynników korygujących zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - e) Rozliczenie Użytkownik otrzymuje w terminie nie późniejszym niż do 15 *września*.
 - f) Różnice wynikające z rozliczenia kosztów energii i wniesionych opłat będą regulowane następująco:
 - a) nadpłata – gdy suma wniesionych zaliczek przewyższa wielkość kosztów, zaliczana będzie w pierwszej kolejności na spłatę odsetek za opóźnienie płatności, a następnie istniejących

zaległości w opłatach lub przy braku zadłużenia na pokrycie bieżących zobowiązań czynszowych jeśli użytkownik nie wniesie zastrzeżeń na piśmie w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia;

- b) niedopłata – gdy wielkość kosztów przewyższa sumę wniesionych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym Użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia opłaty w terminie do 30 września.

w lokalach wyposażonych w liczniki lokalowe.

1. Całkowite koszty ciepła centralnego ogrzewania składają się z:
 - kosztów stałych – obejmujących koszt mocy zamówionej i przesyłu dla celów centralnego ogrzewania;
 - kosztów zmiennych – obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na centralne ogrzewanie, przesyłu i nośnika energii cieplnej.
2. Koszty stałe odnoszone są do 1m² powierzchni użytkowej.

Zaliczka na pokrycie kosztów mocy zamówionej ustalana jest w sposób następujący: całkowity roczny koszt opłaty stałej dzielony jest przez powierzchnię użytkową danego budynku i 12 m-cy. Koszty stałe Użytkownicy pokrywają niezależnie od wielkości zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych.

Ewentualne różnice wynikłe z rozliczenia po roku kalendarzowym ulegają kompensacie z kosztami energii cieplnej (kosztów zmiennych) zużywanej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
3. Koszty zmienne dzielone są, na:
 - a) koszty wspólne – różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego budynku a sumą wskazań liczników lokalowych – odnoszone są one do pow. użytkowej lokalu i są niezależne od ilości faktycznie pobranego przez mieszkanie ciepła;
 - b) koszty zużycia – koszt wynikający ze zużycia ciepła wyliczonego na podstawie wskazania licznika lokalowego.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych wykonuje Spółdzielnia.
5. Rozliczenie lokalu wyposażonego w licznik lokalowy;
 - a) Odczyt wskazań dokonywany jest w terminie do 30 dni od daty zakończenia okresu grzewczego w obecności Użytkownika mieszkania.
 - b) Rozliczenie Użytkownik otrzymuje w terminie nie późniejszym niż do 15 września.
 - c) Różnice wynikające z rozliczenia kosztów energii i wniesionych opłat będą regulowane następująco:
 - nadpłata – gdy suma wniesionych zaliczek przewyższa wielkość kosztów, zaliczana będzie w pierwszej kolejności na spłatę odsetek za opóźnienie płatności, a następnie istniejących zaległości w opłatach lub przy braku zadłużenia na pokrycie bieżących zobowiązań czynszowych jeśli użytkownik nie wniesie zastrzeżeń na piśmie w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia;
 - niedopłata – gdy wielkość kosztów przewyższa sumę wniesionych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym Użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia opłaty w terminie do 30 września.
 - e) Międzyodczyt przeprowadza Administracja osiedla w przypadku oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w trakcie trwania sezonu grzewczego i w innych uzasadnionych przypadkach.

- f) W przypadku zmiany Użytkownika w trakcie sezonu grzewczego rozliczenia za cały sezon grzewczy dokonuje się z nowym Użytkownikiem.
- g) Użytkownik pokrywa koszt wymiany niesprawnego licznika lokalowego oraz baterii zasilającej.

IV. Zasady rozliczania lokali w przypadkach szczególnych.

1. Do rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych (bez podzielników kosztów) przyjmuje się ilość kresek ustaloną w oparciu o najwyższe zużycie przyjęte do rozliczenia (limit górny) na m² w lokalu w danym budynku powiększone współczynnikiem 1,5.
2. Koszt ogrzewania lokali użytkowych nieopomiarowanych równa się wysokości dokonanych obciążeń w miesiącach dostarczania ciepła.
3. W przypadku braku podzielnika, zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika na pojedynczym grzejniku, samowolnej zmianie mocy grzejnika, montażu dodatkowego grzejnika - koszt energii dla danego pomieszczenia ustalony zostanie wg najwyższego odczytu podzielnikowego na m² w danym budynku powiększonego współczynnikiem 1,5. Użytkownik dodatkowo obciążony zostanie kosztami podzielnika i jego montażu.
4. Jeśli ustalony na podstawie urządzeń podzielnikowych lub liczników lokalowych koszt zużycia ogrzewania danego mieszkania opomiarowanego jest:
 - a) rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań opomiarowanych w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zużycia ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań opomiarowanych w tym budynku;
 - b) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1m² niż 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań opomiarowanych w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zużycia ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań opomiarowanych w tym budynku.
5. Jeśli wskutek zastosowania zasad określonych w pkt. 6 wystąpi różnica w kosztach zużycia (przy zastosowaniu klucza 40% koszty wspólne i 60% koszty zużycia) to będzie ona zwiększać lub zmniejszać koszty wspólne.
6. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu dopłat Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie użytkownikom mieszkań nie przysługuje roszczenie do odsetek.

V. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej.

1. Całkowite koszty podgrzania wody składają się z:
 - a) kosztów stałych – obejmujących koszt mocy zamówionej i przesyłu dla celów ciepłej wody;
 - b) kosztów zmiennych – obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na podgrzanie wody.

2. Koszty stałe odnoszone są do 1m² powierzchni użytkowej. Wyliczenia stawki w zł/m²/m-c dokonuje się z sposób następujący:
(Całkowity roczny koszt opłaty stałej : pow. użytkową wszystkich budynków) : 12 m-cy.
3. Koszt podgrzania 1m³ wody zimnej ustala się w sposób następujący:
- bieżąca cena GJ mnożona jest przez średnie miesięczne (z ostatnich trzech lat) zużycie GJ dla ciepłej wody i dzielona przez średnie miesięczne zużycie wody ciepłej (z ostatnich trzech lat).
4. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy obciążenia dokonuje się w ilości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą – obciążenia dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.
5. Zasady ustalania zużycia wody, wnoszenia i rozliczania opłat określa Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Michałów”.
6. Opłaty za podgrzanie wody wnoszone w formie przedpłat na podstawie ustalonych zaliczek podlegają rozliczeniu na koniec roku kalendarzowego.
7. Ewentualne różnice wynikłe z rozliczenia po roku kalendarzowym ulegają kompensacie z kosztami energii cieplnej zużywanej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

VI. Bonifikaty w opłatach za ciepło.

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez Dostawcę:
 - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących normach,
 - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej w punkcie czerpalnym jest niższa lub wyższa od wysokości określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących normach.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1.
 - a) W przypadku określonym w ust. 1a bonifikatę wylicza się w sposób następujący – wysokość bonifikaty udzielonej przez dostawcę ciepła : pow. użytkową budynku lub grupy budynków (węzeł grupowy) x pow. użytkową lokalu.
 - b) W przypadku określonym w ust. 1b bonifikatę wylicza się w sposób następujący – wysokość bonifikaty udzielonej przez dostawcę ciepła : pow. użytkową budynku lub grupy budynków (węzeł grupowy) x pow. użytkową lokalu.

VII. Reklamacje.

1. Wszelkie reklamacje dotyczące odczytów podzielników oraz rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia (podawcze skrzynki pocztowe). Reklamacje rozpatrzy i udzieli odpowiedzi Spółdzielnia lub firma rozliczająca za pośrednictwem Spółdzielni w terminie do 8 tygodni od daty złożenia pisemnej reklamacji.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia od obowiązku wniesienia wyliczonej dopłaty.
3. Planowana przerwa konserwacyjna w dostawie ciepłej wody (po uprzednim zawiadomieniu Użytkowników w sposób zwyczajowo przyjęty) dłuższa niż dwa dni stanowi podstawę do udzielenia bonifikaty tylko Użytkownikom lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Tracą moc:

- *Uchwała nr 70 Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2004 r.*
- *Uchwała nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 25.01.2007 r.*
- *Uchwała nr 32 Rady Nadzorczej z dnia 15.05.2007 r.*
- *Uchwała nr 138 Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2008 r.*
- *Uchwała nr 39 Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2012 r.*
- *Uchwała 29 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2014 r.*
- *Uchwała nr 23 Rady Nadzorczej z dnia 18.10.2021 r.*

2. Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 20 Rady Nadzorczej z dnia 17 sierpnia 2023 r.