

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALOWIEC” W KRAŚNIKU.

I. PODSTAWY NORMATYWNE.

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. poz.690 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie 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.
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późniejszymi zmianami).
5. PN EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
6. Pojęcia stosowane w statystyce publicznej. Słownik pojęć. Źródło GUS.
7. Umowa na dostawę energii cieplnej.
8. Umowy na dostawę gazu.
9. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Metalowiec” w Kraśniku, a specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Helekróć w niniejszym regulaminie mowa o:

1. Użytkownika lokalu – rozumie się przez to osobę, której przysługuje wobec Spółdzielni tytuł prawny do lokalu.
2. Budynku opodzielnikowanym - rozumie się przez to budynek, w którym w lokalach na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania i zawory termostatyczne w ilościach wystarczających do stosowania systemu rozliczeń w/g indywidualnego zużycia.
3. Budynku nieopodzielnikowanym – rozumie się przez to budynek, w którym w lokalach na grzejnikach nie ma podzielników kosztów, ale są zamontowane zawory termostatyczne.
4. Nieruchomości rozumie się przez to budynek, część budynku lub grupę budynków rozliczanych łącznie na podstawie wskazań wspólnego urządzenia pomiarowego.

5. Węzle cieplnym – rozumie się przez to zespół urządzeń zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci miejskiej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany gazem).
6. Powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, zabudowane korytarze, indywidualnie użytkowane części klatek schodowych, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble w zabudowie trwałe. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii i piwnic.
7. Powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajętą przez meble w zabudowie trwałe. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących wszystkim użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
8. Okresie rozliczeniowym - rozumie się przez to okres od d 1 maja do 30 kwietnia roku następnego.
9. Kosztach centralnego ogrzewania – rozumie się przez to koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, energii elektrycznej lub gazu na cele centralnego ogrzewania.
10. Kosztach podgrzania wody – rozumie się przez to koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, energii elektrycznej lub gazu na cele podgrzania wody.
11. Kosztach stałych – rozumie się przez to koszty niezależne od wielkości zużycia lub paliwa gazowego.
12. Kosztach zmiennych – należy przez to rozumieć koszty uzależnione od zużycia energii lub paliwa gazowego.
13. Kosztach wspólnych – należy przez to rozumieć:
 - a) dla budynku opodzielnikowanego - 25 % kosztów zmiennych nieruchomości w okresie rozliczeniowym obejmujących zużycie energii w częściach wspólnych nieruchomości, straty ciepła w węźle cieplnym i na przesyle wewnątrz budynku,
 - b) dla budynku wyposażonego w ciepłomierze lokalowe – koszty wspólne ogrzewania stanowią wyrażoną w zł, różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych.
14. Opłacie stałej – rozumie się przez to:
 - a) dla budynków zasilanych w energię ciepłą z sieci miejskiej - koszt opłat stałych naliczonych w fakturach dostawcy ciepła,
 - b) w przypadku budynków z własną kotłownią gazową - koszt opłat stałych naliczonych w fakturach od dostawców paliwa gazowego.

15. Opłacie zmiennej rozumie się przez to koszt zużycia oraz przesyłu energii lub gazu naliczony w fakturach dostawcy.

III. ZALICZKI.

1. Użytkownik lokalu na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnosi zaliczki w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię, na podstawie wyników rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem przewidywanych zmian taryf dostawców i wysokości zużycia przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
 - 1) zaliczki na koszt centralnego ogrzewania ustalane są z m^2 powierzchni ogrzewanej lokalu i składają się z:
 - a) opłaty stałej wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy,
 - b) opłaty zmiennej wnoszonej od października do kwietnia następnego roku.Decyzją Zarządu, w ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, okres ten może zostać skrócony lub wydłużony.
 - 2) zaliczki na koszt podgrzania wody składają się z:
 - a) opłaty stałej ustalonej dla lokalu z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali,
 - b) opłaty zmiennej wg stawki na m^3 zużytej wody lub liczbę osób.
2. Zaliczki opłat stałych, o których mowa w punkcie 1) lit. a oraz w punkcie 2) lit. a mogą być naliczane łącznie.
3. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu oraz zmiany ilości ciepła czy energii elektrycznej niezbędnych do ogrzania $1 m^3$ wody.
4. Stawkę zaliczki podgrzania $1 m^3$ wody ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Całkowity koszt centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalany jest w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawców.
6. Zaliczki wnoszone są w terminie wskazanym statutem dla opłat eksploatacyjnych.
7. Rozliczenia z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej dokonuje się w terminie sześciu miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
8. Opłata należna Spółdzielni z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody jest wnoszona w terminie wyznaczonym, w rozliczeniu dostarczonej przez Spółdzielnię. Spółdzielnia do wyznaczonego w piśmie terminu wpłaty, nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty. Po tym terminie odsetki, będą naliczane zgodnie ze statutem.
9. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych lub przy braku zadłużenia z innych tytułów, na wniosek użytkownika wypłacane w terminie 30 dni od dnia złożenia pisemnej dyspozycji.
10. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY.

1. Ustalenie kosztu podgrzania wody następuje na podstawie faktur dostawców w okresie rozliczeniowym. Rozliczenie:
 - a) w części dotyczącej kosztów stałych odbywa się na m² powierzchni użytkowej lokali,
 - b) w części dotyczącej pozostałych kosztów podgrzania wody:
 - c) dla nieruchomości wybudowanych przed 2000 r. - 40% tych kosztów dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Na wniosek większości użytkowników lokali na danym budynku, dopuszcza się rozliczanie tych kosztów zgodnie z pkt. d)
 - d) pozostała część tych kosztów jest rozliczana poprzez ustalenie kosztu podgrzania jednego m³ wody w węźle cieplnym. Koszty podgrzania wody, pomniejszone o koszty stałe ustalone dzielone są przez sumę podgrzanej wody zużytej w węźle cieplnym, ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych. W przypadku nieruchomości zasilanych w energię na cele podgrzania wody z kotłowni gazowej podział kosztów z faktur dostawców na cele ogrzewania i podgrzania wody następuje proporcjonalnie do zużycia paliwa gazowego - ciepła na te cele.
2. Wynik rozliczenia i należność użytkownika lokalu na rzecz Spółdzielni ustala się przez pomnożenie kosztu podgrzania jednego m³ wody w węźle cieplnym i wskazań wodomierza zainstalowanego w jego lokalu oraz sumy kosztów stałych przypadających na lokal.
3. W przypadku awarii wodomierza tzn. uszkodzenia lub braku możliwości jego odczytania koszt podgrzania wody wylicza się przyjmując zużycie w m³ podgrzanej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla lokalu lub w sytuacji jego braku na podstawie ustalonego ryczałtu odpowiadającego średniemu zużyciu w nieruchomości na osobę i ilości osób zamieszkujących w lokalu.
4. Wynik rozliczenia z tytułu podgrzania wody ustala się poprzez porównanie kosztu z wysokością zaliczek do których wniesienia był zobowiązany użytkownik lokalu w okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku braku wodomierzy do ustalenia zaliczki i rozliczenia przyjmuje się zużycie podgrzanej wody na jedną osobę w wysokości 3,3 m³ miesięcznie.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów energii lub paliwa gazowego jest podział na użytkowników lokali kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości.
2. W budynkach bez indywidualnego opomiarowania, opłaty za centralne ogrzewanie naliczane i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań oraz powierzchni lokali użytkowych
3. Dla powierzchni lokali użytkowych budynków nieopodzielnikowanych stosuje się współczynniki przeliczeniowe wynikające ze zwiększonej kubatury pomieszczeń tych lokali.

4. W nieruchomościach wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze ustala się koszty centralnego ogrzewania dla lokalu w oparciu o opłatę stałą i koszt energii cieplnej lub gazu wg faktur od dostawców.
5. Przy rozliczeniu lokali, stosuje się współczynniki korygujące zgodnie z wytycznymi Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL (obecnie Instytut Techniki Budowlanej) zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni dla każdej z nieruchomości.
6. Koszty ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla nieruchomości wyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali w części dotyczącej kosztów stałych i wspólnych, a pozostałe proporcjonalnie do wskazań podzielników zainstalowanych w lokalach, skorygowanych wartością współczynników korygujących ze względu na niekorzystne położenie lokalu oraz współczynnikiem oceny grzejnika, zależnego od typu i mocy grzejnika.
7. **Użytkownicy lokali położonych w budynkach opodzielnikowanych, posiadający indywidualne źródło ciepła, ponoszą koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na ich lokale. Koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na lokal użytkowy, pomniejsza się o współczynnik 50% w przypadku zastosowania izolacji sufitu i ścian wydzielających lokale użytkowe oraz izolacji instalacji budynkowej c.o. i ciepłej wody.**
8. Opłata zmienna obciążająca użytkownika lokalu nie może być wyższa niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali ani też niższa niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali.
9. Użytkownicy lokali niewyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze, a także jeżeli użytkownik lokalu, nie udostępni lokalu w celu dokonania odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w podzielniki lub ciepłomierz w celu zafałszowania wskazań, zobowiązany jest on uiścić odszkodowanie na rzecz Spółdzielni w wysokości obliczonej na podstawie wyniku rozliczenia lokalu o najwyższym koszcie w tej nieruchomości.
10. Wynik rozliczenia z tytułu kosztów centralnego ogrzewania dla lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu, z wysokością zaliczek do których wniesienia był zobowiązany użytkownik lokalu w okresie rozliczeniowym.
11. Użytkownik lokalu może, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego, złożyć pisemny wniosek o rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni ogrzewanej lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym. Zgodę wyraża Zarząd na piśmie.
12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zamontowania grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania, konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń, kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego oraz zawiadamiania niezwłocznie Spółdzielni o każdym przypadku uszkodzenia podzielnika czy też ciepłomierza lub ich plomb.

