

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII
CIEPLNEJ W LOKALACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
W BIAŁYMSTOKU**

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 10.04.1997 r Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 220) i stanowi podstawę prawną do rozliczeń z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody do wszystkich lokali, pomiędzy ich użytkownikami, a Spółdzielnią.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. Przez opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczania należności z tytułu dostarczonego ciepła i ciepłej wody.
2. Przez okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania rozumie się okres 12 miesięcy liczony od dnia 01 maja do 30 kwietnia.
3. Centralną ciepłą wodę rozlicza się w okresach półrocznych. Dopuszcza się zmianę terminów rozliczenia w związku ze zmianą ceny podgrzania wody.
4. Przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
5. Przez pojęcie właściciela rozumie się właścicieli, współwłaścicieli i posiadaczy spółdzielczych praw do lokali.
6. Przez użytkownika lokalu rozumie się osoby wymienione w art. 4.1 pkt.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§3

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody ustala się na poziomie kosztów zakupu od dostawcy, fakturowanych według:
 - a) opłat stałych wynikających z zawartych umów na dostawę energii cieplnej i stawek z zatwierdzonych taryf.
 - b) opłat zmiennych zależnych od ilości pobranej energii cieplnej na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w węźle i stawek wynikających z zatwierdzonych taryf.
2. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych z danego węzła cieplnego.

§ 4

1. Koszty stałe o których mowa w §3 pkt. 1a, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty stałe dla lokali użytkowych o wysokości pomieszczeń wyższych od pomieszczeń lokali mieszkalnych zwiększa się o 30% w stosunku do kosztów stałych przypadających na lokale mieszkalne.

3. Opłaty stałe z tytułu dostawy energii cieplnej korygowane są o wskaźnik wzrostu cen, przy każdej zmianie stawek wynikających z zatwierdzenia nowych taryf u dostawcy.

Rozliczanie kosztów podgrzania wody.

§5

1. Opłaty za podgrzanie wody ustala się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody i ceny podgrzania 1m³ wody.
2. Ilość pobranej ciepłej wody ustala się wg wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.
3. Cenę podgrzania 1m³ wody ustala się jednolicie w całych zasobach Spółdzielni i stanowi ona równowartość 0,30 GJ energii cieplnej.
4. Wartość 1 GJ energii cieplnej dla potrzeb ustalenia ceny podgrzania 1m³ wody ustala się jako iloraz sumy kosztów zmiennych zakupu energii cieplnej ze wszystkich węzłów cieplnych i sumy pobranych w nich GJ w okresie ostatnich dwunastu miesięcy.
5. Cena podgrzania 1m³ wody korygowana jest o wskaźnik wzrostu cen przy każdej zmianie stawek wynikających z zatwierdzenia nowych taryf opłat za energię cieplną u dostawcy.

§ 6

1. W przypadku awarii chociażby jednego z wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalu, do rozliczenia podgrzania wody przyjmuje się średnie zużycie z ostatnich dwu okresów rozliczeniowych.
2. Za okres niesprawności wodomierzy ciepłej wody przyjmuje się pełne okresy rozliczeniowe.
3. Wymiana uszkodzonego wodomierza ciepłej wody i jego legalizacja dokonywana jest przez Spółdzielnię.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza ciepłej wody z winy użytkownika, koszt wymiany i legalizacji wodomierza ponosi użytkownik.

§7

1. Na poczet kosztów dostawy ciepłej wody, użytkownicy wnoszą zaliczki w okresach miesięcznych, przez cały okres rozliczeniowy, łącznie z opłatami eksploatacyjnymi.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie średniego zużycia ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. (c.o.)

§8

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych z danego węzła cieplnego.
2. Koszty centralnego ogrzewania do rozliczenia w budynku lub grupie budynków zasilanych z danego węzła stanowią:
 - a) koszty stałe wymienione w §3 pkt 1a Regulaminu,
 - b) różnicę pomiędzy wartością kosztów wymienionych w §3 pkt.1b Regulaminu, a wartością sprzedaży ciepłej wody w okresie rozliczeniowym centralnego ogrzewania, wartością energii cieplej rozliczonej w oparciu o

liczniki ciepła, sumy wpłat odszkodowań za ogrzewanie i nierozliczonego salda z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§9

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalone zgodnie z postanowieniami §8 pkt. 2 b) rozliczane są w proporcjach:
 - a) 35% (30% - dla budynków z instalacją wewnętrzną c.o. wykonaną w układzie poziomym) kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze jak również ogrzewanie łazienek i wc nie opomiarowanych, oraz straty energii cieplnej w węźle cieplnym, w sieciach i w instalacji za węzłem.
 - b) 65% (70% - dla budynków z instalacją wewnętrzną c.o. wykonaną w układzie poziomym) kosztów proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników uwzględniających usytuowanie lokali mieszkalnych w bryle budynku.
2. Dla lokali wyposażonych w liczniki ciepła koszty ustalone zgodnie z §8 pkt. 2.b rozlicza się w proporcjach:
 - a) 25% kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze oraz straty energii cieplnej w węźle cieplnym, w instalacji i w sieciach za węzłem.
 - b) 75% kosztów proporcjonalnie do wskazań licznika ciepła (ilości GJ).

§10

1. W przypadku zlokalizowania w jednym budynku, lub grupie budynków zasilanych z danego węzła cieplnego lokali użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła i mieszkalnych w podzielniki kosztów c.o., podział kosztów o których mowa w §8 pkt.2, na lokale mieszkalne i użytkowe ustala się w proporcji zapotrzebowania na energię ciepłą dla lokali użytkowych i mieszkalnych wg projektu instalacji centralnego ogrzewania budynku.
2. Rozliczenia kosztów, o których mowa w pkt.1 dla lokali użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła dokonuje się proporcjonalnie do wskazań liczników (ilości GJ).

§ 11

1. Na poczet należności za dostarczoną energię ciepłą do ogrzewania, użytkownicy lokali wnoszą zaliczki w okresach miesięcznych przez cały rok rozliczeniowy, w terminach wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
2. Zaliczki ustala się jednolicie dla budynku lub grupy budynków zasilanych z danego węzła, w oparciu o średni koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokali w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmiany cen u dostawcy.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego na skutek większego zużycia energii cieplnej, bądź zmian cen zakupu energii cieplnej.
4. Zaliczki dla lokali o których mowa w §10 ustala się w oparciu o średni koszt ogrzania 1 m² powierzchni tych lokali w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmiany cen u dostawcy.

5. Dopuszcza się ustalanie wyższych zaliczek od ustalonych zgodnie z pkt. 2 i 3 na indywidualny wniosek właściciela lokalu.

§ 12

1. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet c.o. będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie 45 dni od daty otrzymania rozliczenia indywidualnego pokryć wskazaną różnicę.
2. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet c.o. będą wyższe niż należności wynikające z indywidualnego rozliczenia, Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet najbliższych opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal.
3. W przypadku, gdy użytkownik ma zaległości w opłatach eksploatacyjnych wobec Spółdzielni nadwyżka w pierwszej kolejności zarachowana będzie na poczet odsetek i należności.

§ 13

1. Użytkownik zobowiązany jest do :
 - a) udostępnienia lokalu przedstawicielom Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowości funkcjonowania instalacji grzewczych i urządzeń systemu rozliczeń kosztów c.o. i ciepłej wody,
 - b) udostępnienia lokalu firmie rozliczającej lub osobom działającym w jej imieniu w celu dokonania montażu, konserwacji, kontrolnego odczytu lub sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w mieszkaniu, po uprzednim zawiadomieniu o terminie dokonania czynności.
 - c) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, bądź o fakcie zerwania plomb.
2. Koszty wymiany uszkodzonych urządzeń obciążają użytkownika.
3. Koszty montażu, serwisu i legalizacji indywidualnych liczników ciepła obciążają właścicieli lokali.

§ 14

1. W przypadku zbycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, należność za ogrzewanie będzie rozliczona z poprzednim właścicielem lokalu do wysokości naliczonych zaliczek,
2. Ostateczne rozliczenie dokonane zostanie z właścicielem lokalu za cały okres rozliczeniowy.
3. Dopuszcza się ustalenie wyższych zaliczek dla nowego nabywcy, od ustalonych zgodnie z postanowieniami §11.

§15

Dla wszystkich mieszkań w budynku ustala się współczynniki korygujące uwzględniające energochłonność danego lokalu na podstawie projektu instalacji c.o. w budynku. Współczynniki korygujące nie mają zastosowania do lokali użytkowych.

§16

1. W sytuacji gdy w lokalu doszło do jednej z niżej wymienionych sytuacji:

- a) uszkodzenia plomb na podzielnikach kosztów, bądź na indywidualnym liczniku ciepła,
- b) uniemożliwienia odczytu podzielników lub liczników ciepła z winy użytkownika,
- c) demontażu podzielników w całym lokalu bądź w jego części,
- d) dokonania samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania zakłócającą prawidłowość wskazań podzielników lub liczników ciepła

właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany będzie do uiszczenia odszkodowania za bieżący okres rozliczeniowy wyliczonego zgodnie z postanowieniami §17.

2. Zaliczkę na poczet kosztów ogrzewania w kolejnym okresie rozliczeniowych ustala w wysokości odszkodowania w minionym okresie rozliczeniowym powiększonego o przewidywany wzrost cen u dostawcy energii cieplnej.

§17

1. Użytkownicy lokali o których mowa w § 16 i lokali nieopomiarowanych są obowiązani uiszczać odszkodowanie w kwocie stanowiącej sumę kosztów stałych i kosztów zmiennych wyliczone w sposób poniższy:
 - a. koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - b. koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} * E_{co}$$

gdzie:

K_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł],

C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ],

E_{co} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalanych zgodnie z wzorem:

$$E_{co} = \frac{Q_{co} * 3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl} * \eta_{H, tot}}$$

gdzie:

Q_{co} – moc zainstalowana grzejników [MW],

S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego [oC dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) * (t_i - t_e^{sr}(m))$$

gdzie:

$L(m)$ – liczba dni ogrzewania w n -tym miesiącu [dni],

t_i – średnia ważona temperatura obliczeniowa w pomieszczeniach lokalu [OC],
 $t_{e, sr}(m)$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w poszczególnych miesiącach sezonu grzewczego na podstawie danych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Dział Służby Obserwacyjno-Pomiarowej w Białymstoku,

Δt_{obl} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego,

$\eta_{H,tot}$ – średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015r., poz. 376) lub na podstawie danych technicznych konkretnego urządzenia, zgodnie z wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} * \eta_{H,e} * \eta_{H,d} * \eta_{H,s}$$

gdzie:

$\eta_{H,g}$ – średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródeł ciepła,

$\eta_{H,e}$ – średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej,

$\eta_{H,d}$ – średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła do przestrzeni ogrzewanej,

$\eta_{H,s}$ – średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

2. Wysokość odszkodowania jest wyliczana przez firmę rozliczeniową.
3. Opłaty zaliczkowe dla lokali nieopomiarowanych podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.

§18

Jeżeli koszty wynikające z rozliczenia lokalu na podstawie odczytów podzielników przekroczą kwotę odszkodowania wyliczoną dla tego lokalu, należność za ogrzewanie w okresie rozliczeniowym ogranicza się do wysokości kosztu odszkodowania.

III. POSTĘPOWANIE REKLAMACYJNE

§19

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody winne być złożone do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

2. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w terminie nie dłuższym jak 60 dni, od daty wniesienia reklamacji.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno nastąpić w terminie 90 dni po zakończeniu sezonu grzewczego.
2. Rozliczenia kosztów dostawy ciepłej wody winno nastąpić w terminie 45 dni po odczycie wodomierzy.
3. Koszty nabycia i montażu urządzeń pomiarowych, legalizacji ciepłomierzy oraz odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeń ponoszą użytkownicy lokali.

§21

1. Właściciele i użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania w sezonie grzewczym temperatury wewnątrz lokali nie niższej jak 16⁰C, z grzejników zainstalowanych w lokalu.
2. Wskazania podzielników kosztów niższe od 30% średniego zużycia jednostek rozliczeniowych na 1m² powierzchni użytkowej lokali zasilanych z danego węzła cieplnego, przyjmowane będą do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w tych lokalach w wysokości równej 30% średniego zużycia jednostek na m².

§ 22

1. Ujawnienie w trakcie kontroli o której mowa w §13 Regulaminu, uszkodzeń urządzeń systemu rozliczania, demontażu, przemieszczenia lub innej ingerencji zakłócającej prawidłowe wskazania podzielników kosztów lub liczników, spowoduje naliczenie odszkodowania za bieżący i kolejne okresy rozliczeniowy do czasu usunięcia nieprawidłowości.
2. Protokół ze stwierdzeniem powyższych nieprawidłowości stanowi podstawę do naliczania zaliczek w oparciu o przewidywaną wysokość odszkodowania za ogrzewanie od miesiąca w którym został sporządzony.
3. Ponowne przejście na system rozliczania z podzielników możliwy jest od początku następnego okresu rozliczeniowego.
4. Koszty wszelkich prac i materiałów niezbędnych do przywrócenia prawidłowej pracy sytemu rozliczeniowego obciążają właściciela lokalu.

§23

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci ważność „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2011 z dnia 14.09.2011r.

§ 24

Regulamin wchodzi w życie z dniem 20-09-2017 r Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2017 z dnia 20-09-2017r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej poczynają od okresu rozliczeniowego 2017/2018.