

REGULAMIN ROZLICZANIA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Postanowienia ogólne

1.1 Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

a/ opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,

b/ eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

1.2 Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.

Podziału kosztów dokonuje się:

- dla zewnętrznych dostawców ciepła na podstawie obciążeń,
- dla własnych źródeł ciepła zgodnie z podziałem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni (wyliczonym na podstawie zapotrzebowania mocy cieplnej).

1.3 Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali.

1.4 Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób. Uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. Ilość osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym spoczywa na głównym użytkowniku lokalu. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat. Stan zamieszkania w lokalu ustala się na dzień 1-go danego miesiąca na cały miesiąc. W przypadku stwierdzenia zaniżenia ilości osób zamieszkałych pobierana będzie dodatkowa opłata w wysokości 100% stawki opłat za okres 6 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia tego faktu. W przypadku braku innych danych (w tym oświadczeń) ilość osób zamieszkałych przyjmuje się na podstawie ilości osób zameldowanych w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie mieszka żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.

1.5 Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuacje, w których budynek lub budynki posiadają urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego do ogrzewania i podgrzewania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów oraz wodomierze. Jeśli w budynku tylko niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów, albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – to lokale te traktuje się analogicznie jak opomiarowane z tym, że ilość ciepła przypadającego na te lokale jest określana zgodnie z pkt.2. Uznaje się, że ilość lokali opomiarowanych (tzn. posiadających podzielniki kosztów lub ciepłomierze i liczniki ciepłej wody(jezeli jest dostawa ciepłej wody)) umożliwiającą indywidualne rozliczanie ciepła winna wynosić powyżej 50% wszystkich lokali.

W budynkach w których są lokale mieszkalne i użytkowe rozliczenie energii cieplnej dokonuje się oddzielnie na te grupy.

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

2.1 Koszty ciepła są rozliczane:

a/ dla c.o. odrębnie dla każdego budynku

b/ dla c.w. odrębnie dla węzła cieplnego lub dla każdego budynku.

2.2 Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali jest:

a/ na cele centralnego ogrzewania – m^2 powierzchni użytkowej lokali, ilość ciepła w GJ, jednostki wskazań podzielników kosztów,

b/ na cele podgrzewania wody – m^3 zużycia ciepłej wody, liczba osób w lokalu.

2.3 W węźle cieplnym, z którego zasilanych jest kilka budynków, ilość ciepła zużywanego na potrzeby danego budynku ustalana jest na podstawie obciążeń dostawcy natomiast w kotłowniach własnych podział kosztów ustala Zarząd.

2.4 Jeżeli w budynku lub w budynkach znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe podział kosztów na c.o. i c.w. dokonuje się wg. wskazań urządzeń pomiarowych, a gdyby nie było to możliwe to:

- dla c.o. proporcjonalnie do powierzchni przeliczeniowej wyliczonej następująco:

lokale mieszkalne – powierzchnia użytkowa x 1

lokale użytkowe – powierzchnia użytkowa x 1,33

- dla c.w. proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody wg wskazań wodomierzy, a w przypadku braku wskazań (np. uszkodzenia wodomierza) wg ilości osób i normy zg z pkt. 2.8 lub, w przypadku lokali użytkowych, średniego zużycia z okresu ostatnich 6-ciu miesięcy.

2.5 a/ Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia.

b/ Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2.6 Zasady indywidualnego rozliczania budynków.

a/ W budynkach w których możliwe jest rozliczanie indywidualne ustala się następujący podział kosztów zużycia energii cieplnej:

- dla centralnego ogrzewania:

50% koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

50% koszty zmienne rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów,

- dla ciepłej wody proporcjonalnie do zużytej cw (tj. wskazań wodomierzy lub jeżeli nie jest to możliwe to proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody licząc wg ilości osób przyjmując zużycie $3m^3$ na os. na miesiąc).

b/ Ustala się graniczne indywidualne koszty zmienne c.o. na m^2 w lokalu –koszty zmienne nie mogą być niższe, niż 25% średnich kosztów zużycia na m^2 w danym budynku i nie mogą być wyższe niż 180% średnich kosztów zużycia na m^2 w danym budynku.

c/ Kosztami montażu podzielników kosztów oraz rozliczeniem dokonywanym przez wyspecjalizowaną jednostkę obciąża się użytkowników lokali.

d/ Rozliczenie zużycia ciepła dokonywane jest raz do roku po zakończeniu roku kalendarzowego. Termin rozliczenia 21 dni po otrzymaniu dokumentów od firm rozliczających.

e/ Odczyty są dokonywane przez przedstawicieli firm rozliczających.

2.7 W budynkach w których nie można indywidualnie rozliczać lokali ustala się następujący podział kosztów zużycia energii cieplnej:

dla co – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

dla cw - proporcjonalnie do zużytej cw (tj. wskazań wodomierzy lub jeżeli nie jest to możliwe to proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody licząc wg ilości osób przyjmując zużycie 3m^3 na os. na miesiąc).

2.8 Użytkownik objęty indywidualnym rozliczeniem kosztów c.o. zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych – w ogłoszonym jednym z dwóch terminów. O terminach odczytów użytkownicy są powiadamiani poprzez informacje na tablicach ogłoszeń lub w przypadku odczytów uzupełniających poprzez informacje telefoniczne lub pisemne. Ogłoszenie na tablicach ogłoszeń winno być wywieszane na co najmniej 7 dni przed planowanym pierwszym odczytem i 3 dni przed planowanym drugim odczytem. Ponadto użytkownik udostępnia mieszkanie w celu kontroli poprawności działania urządzeń pomiarowych przez pracowników firmy rozliczającej media we wcześniej uzgodnionym terminie.

Konsekwencją braku odczytu w lokalu z winy użytkownika lub uniemożliwienie kontroli poprawności działania urządzeń pomiarowych jest wyliczenie odszkodowania za zużyta energię według następujących zasad:

- c.o. - według średniej stawki za 1m^2 powierzchni użytkowej danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 40% (koszty zmienne 180% kosztów przypadających na dany lokal, koszty stałe 100% kosztów przypadających na dany lokal) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
- c.w. - według kosztu wyliczonego zgodnie z pkt 2.6 przyjmując 3m^3 na osobę na miesiąc.

2.9 Zasady użytkowania urządzeń i instalacji CO i CW:

a/ Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację CO i CW (w tym montaż dodatkowych grzejników powiększenie istniejących grzejników, likwidacja grzejników, zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych, zmiana miejsca zamontowania lub ich uszkodzenie z winy użytkownika), powoduje rozliczenie kosztów zgodnie z pkt 2.8.

Użytkownik ma obowiązek przywrócenia wcześniejszego stanu o ile dokonana zmiana nie zostanie przez Spółdzielnię zaakceptowana.

b/ Użytkownik mieszkania zobowiązany jest natychmiast powiadomić administrację spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów c.o., wodomierzy, zaworów i plomb.

c/ Wszelkie zmiany: demontaż, ponowny montaż podzielników kosztów, wodomierzy, i plombowanie dokonywane są wyłącznie na koszt użytkownika.

d/ Zmiana grzejnika wymaga pisemnej zgody spółdzielni,

e/ Zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych lub ich uszkodzenie bez winy użytkownika powoduje rozliczenia za dany okres ustalając opłaty w wysokości:

dla co średni koszt danego budynku lub budynków,

dla c.w. – kosztu wyliczonego zgodnie z pkt. 2.6 przyjmując 3m^3 na osobę na miesiąc.

2.10 W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie roku:

w lokalach mieszkalnych – rozliczenia należy dokonać z osobą posiadającą tytuł do tego lokalu na dzień 31 grudnia,

w lokalach użytkowych – nie dokonuje się korekt zaliczek.

2.11 Dopuszczalnym jest w celu wyrównania poziomu technicznego dla mieszkań posiadających zwiększone zapotrzebowanie na energię cieplną dla uzyskania normatywnej temperatury stosowanie współczynników korekcyjnych (mieszkania narożne, nad prześwitami, usytuowanie nad piwnicami i pod stropodachami).

Współczynniki te ustalane są na podstawie doświadczeń firm rozliczających.

Jeżeli podzielniki kosztów c.o. zostały założone w różnym czasie i ich wskazania nie obejmują całego okresu rozliczeniowego, firma rozliczeniowa winna doszacować wskazania później założonych podzielników.

2.12 Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło do lokali w których nie zamontowano podzielników kosztów lub jeżeli użytkownicy lokali rezygnują z rozliczania wg wskazań podzielników kosztów w sytuacji kiedy cała nieruchomość objęta jest systemem indywidualnego rozliczenia, lecz w tym przypadku użytkownik ponosi koszty co przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości powiększone o 40%. Rezygnacja z rozliczania wg wskazań podzielników kosztów obowiązuje od następnego okresu rozliczeniowego po złożeniu pisemnego oświadczenia. Jeżeli 50% lub więcej użytkowników lokali zrezygnuje z rozliczania wg wskazań podzielników kosztów budynek będzie rozliczany zgodnie z pkt 2.7 od następnego okresu rozliczeniowego po złożeniu pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

2.13 Rozliczenie zaliczek:

a/ Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek, a faktycznych kosztów jest regulowana przez użytkownika w terminie 14 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

b/ Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu, bądź na wniosek użytkownika wypłacana jest jednorazowo w ciągu 14 dni licząc od dnia złożenia wniosku. Wpłata nadpłaty zaliczki za energię cieplną nie dotyczy użytkowników zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

c/ Ewentualne różnice wynikające z ostatecznego rozliczenia zaliczek mogą zwiększyć koszty lub przychody gospodarki cieplnej.

2.14 Reklamacje związane z rozliczeniem ciepła może składać osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

W sytuacji kiedy reklamacja nie zostanie uznana koszty sprawdzenia zasadności tego roszczenia obciążają składającego reklamację.

Uznanie reklamacji powoduje ponowne rozliczenie lokalu.

Wpłaty niedopłat lub zwrot nadpłat dokonywane są zgodnie z pkt 2.13.

3. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

3.1 Opłaty za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych są ustalane zaliczkowo przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem przede wszystkim możliwości wzrostu cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w ciągu ostatniego okresu

rozliczeniowego i średnich temperatur ostatnich sezonów grzewczych (czyli możliwości wystąpienia niższych temperatur).

3.2 Opłaty za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych mogą być ustalane indywidualnie do poszczególnych lokali. Zgodę na taki sposób ustalania zaliczek musi wyrazić pisemnie większość użytkowników lokali w danym budynku i dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych w budynku. Wysokość zaliczek ustala firma rozliczająca uwzględniając przede wszystkim możliwość wzrostu ceny ciepła oraz średnią ilość ciepła dostarczoną do lokalu w ciągu ostatniego okresu rozliczeniowego i średnią temperaturę ostatniego sezonu grzewczego (czyli możliwość wystąpienia niższych temperatur).

3.3 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych.

Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3.4 Wymiar opłat zaliczkowych za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych jest dokonywany w rozbiciu na:

a/ opłaty za centralne ogrzewanie – opłata stała lub opłata stała i opłata zmienna,

b/ opłaty za podgrzanie wody:

-lokale w których zużycie c.w. jest opomiarowane - opłata zmienna lub opłata stała i opłata zmienna.

-lokale w których zużycie c.w. nie jest opomiarowane - opłata stała.

Opłaty zaliczkowe są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

3.5 Jeżeli wszystkie lokale w danym budynku są wyposażone w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła, a suma wskazań ciepłomierzy indywidualnych jest niższa od wskazań ciepłomierza głównego budynku, to różnica jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa „koszty obsługi systemu rozliczeń indywidualnych” proporcjonalnie do zużycia wskazywanego przez ciepłomierze indywidualne.

3.6 Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę dla lokali użytkowych ustala się:

- dla dostaw z obcych źródeł ciepła wg kosztów dostawy do lokali proporcjonalnie do:
dla c.o. - powierzchni ogrzewanej, dla c.w. ilości pobranej wody,
- dla kotłowni własnych wg stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą płatnych w okresie X – IV każdego roku. Opłat za centralne ogrzewanie nie nalicza się w przypadku całkowitego wyłączenie ogrzewania (wymagana decyzja Zarządu). W takiej sytuacji po zakończeniu roku nalicza się opłatę za utrzymanie i konserwację kotłowni zgodnie z poniesionymi kosztami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3.7 a/ Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie

b/ Opłaty za dostawę c.w. do lokali użytkowych nie objętych urządzeniami pomiarowymi (np. awaria wodomierza) ustala się na podstawie średniego zużycia z ostatnich 6-ciu miesięcy.

Jeżeli nie ma zainstalowanego urządzenia pomiarowego przez kolejne 2 miesiące od trzeciego miesiąca rozliczeniowego opłatę podnosi się o 50%.

3.8 Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z ostatnim dniem miesiąca w którym nastąpiło fizyczne opróżnienie lokalu i oddanie kluczy spółdzielni.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.9 Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

5. Traci moc „Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej” uchwalony w dniu 30.11.2021r. uchwała nr 7/17/21.

6. Niniejszy „Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej” uchwalono w dniu 27.09.2022r uchwała nr 8/24/22 i obowiązuje od 1.10.2022r.