

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie.

## **Rozliczanie centralnego ogrzewania dla budynków rozliczanych z metra kwadratowego**

### **I. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288) z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie.
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2000 r. Nr 96, poz. 1053).
4. Ustawa - Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348) z późniejszymi zmianami.
5. Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte z PCU w Piasecznie.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 80/31/11 z dnia 12.05.2011 dotycząca opłat za ciepłą wodę.

### **II. ZAKRES STOSOWANIA**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie, z siedzibą przy ul. Fabrycznej 32, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania. W punktach dotyczących utrzymywania standardu cieplnego dotyczy on, też pozostałych lokali.
2. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię od sezonu rozliczeniowego 2011/2012. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie wcześniejsze regulaminy i unormowania.

### **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA**

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
3. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których

zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni.

4. W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,1 m, a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m nie wlicza się.
5. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
6. **Kwoty jednostkowe** wynikają z podzielenia kosztów c.o. przez liczbę m<sup>2</sup>powierzchni lokali w danym budynku ( w obrębie jednego węzła).
7. **Koszty użytkownika**, czyli opłaty za ciepło dla danego lokalu, to suma kosztów całkowitych ogrzewania budynku wynikająca z ilości zużytego ciepła w GJ przypadająca na dany lokal w zależności od jego powierzchni.
8. Ustala się **okres rozliczeniowy** od dnia 01 czerwca do dnia 31 maja następnego roku.
9. **Ciepła woda użytkowa** - woda pitna podgrzana do odpowiedniej temperatury, będąca pod odpowiednim ciśnieniem.

#### **IV. PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI**

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
  - a. Koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament.
  - b. Koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań liczników i faktur dostawców ciepła. W przypadku braku układu pomiarowego (lub jego niesprawności) pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ilość energii cieplnej, która przypada na c.o., ustala się odejmując ilość ciepła na ogrzanie ciepłej wody, przyjmując zużycie ciepła na odgrzanie wody jak w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień}. W przypadku, gdy w węźle są użytkownicy zewnętrzni, zasady rozliczania ciepła przyjmuje się według zawartych umów i porozumień.
2. W budynkach, dla których ciepło dostarczane jest z kotłowni własnych, całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej dzieli się na:
  - a. Koszty stałe wynikające z opłat za obsługę i amortyzację kotłowni.
  - b. Koszty zmienne wynikające z kosztów paliwa, energii elektrycznej, remontów, napraw kotłowni, usług kominiarskich, itp., dotyczących kotłowni.
3. Od całkowitych kosztów ciepła odejmuje się koszt podgrzewu ciepłej wody zgodnie z Uchwałą nr 80/31/11 Rady Nadzorczej.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH I ZMIENNYCH

1. Koszty stałe i zmienne rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.
2. W lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach ogrzewanych - przez kotłownie własne z wyłączonym (odciętym) c.o, ustala się opłaty na pokrycie kosztów stałych w wysokości 50% przypadających na lokal kosztów stałych wynikających z eksploatacji kotłowni.

## VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIE OBJĘTYCH INDYWIDUALNYM ROZLICZANIEM UŻYTKOWNIKÓW

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych.
2. Podstawą ustalenia kosztów centralnego ogrzewania tych lokali są faktury dostawców energii zawierające opłaty stałe płatne co miesiąc w okresie rozliczeniowym i opłaty zmienne płatne w sezonie grzewczym oraz powierzchnia przeliczeniowa.  
Powierzchnia przeliczeniowa wynika z zastosowania do powierzchni użytkowej lokali wskaźników korygujących z tytułu zwiększonego zużycia energii przez lokale użytkowe, przy czym wskaźnikami tymi zwiększa się powierzchnię lokali do wysokości 3 m o 100% o wysokości powyżej 3 m o 130% w stosunku do ich faktycznej powierzchni użytkowej.
3. Rozliczanie kosztów lokali użytkowych znajdujących się w pawilonach wolnostojących wyposażonych w centralny licznik ciepła.  
Koszt centralnego ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na podstawie faktur dostawców energii cieplnej w poszczególnych miesiącach, przy czym kryterium podziału kosztów stanowi powierzchnia użytkowa lokali.  
Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają wraz z podatkiem VAT koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych, należy wносить pisemnie w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.
5. W rozliczanym okresie użytkownicy wnoszą zaliczki (przedpłaty) na poczet c.o. (centralnego ogrzewania).

## VII. OPŁATY NA POCZET CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Miesięczna zaliczka na poczet c.o. ustalana będzie po zakończeniu każdego sezonu grzewczego na podstawie indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal powiększonych o 10% w danym okresie rozliczeniowym.
2. Po rozliczeniu każdego sezonu grzewczego użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie zaliczek na c.o.
3. W przypadku niedopłaty różnicę wpłaca się w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.
4. W przypadku nadpłaty za c.o. użytkownicy lokali pomniejszają wnoszone opłaty miesięczne o jej wartość. Odliczenia można dokonać z części stanowiącej przedpłatę na poczet centralnego ogrzewania. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.

## VIII. ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe, koszty podgrzania wody rozlicza się zgodnie ze wskazaniem wodomierzy lokalowych.
2. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody jest iloczynem wskaźnika zapotrzebowania na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody i aktualnej ceny energii cieplnej brutto według obowiązującej taryfy dostawcy ciepła (cena brutto 1 GJ). Wskaźnik zapotrzebowania na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wynosi 0,33 GJ/m<sup>3</sup>. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody ustalony jest następująco:

$$Kp = W \text{ z/m}^3 \times (\text{cena energii cieplnej netto} + \text{należny podatek VAT})$$

Gdzie :

Kp – koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody,

$W_{\text{z/m}^3} = 0,33 \text{ GJ/m}^3$  wskaźnik zapotrzebowania na podgrzanie 1m<sup>3</sup>.

W lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiaru zużycia wody (wodomierze), koszt podgrzania wody obliczany będzie każdorazowo po zakończeniu sezonu grzewczego w oparciu o średni koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody w danym sezonie grzewczym w danej nieruchomości, pomnożony przez wskazaną przez urządzenie ilość zużytej w tym okresie wody.

3. W uzasadnionych przypadkach zmiana wysokości obowiązującego wskaźnika zapotrzebowania na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> może być dokonana w drodze decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej JEDNOŚĆ.
4. W budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych, koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody stosuje się zgodnie z pkt. 2
5. Opłaty za moc zamówioną, przesyłowe opłaty stałe, przesyłowe opłaty zmienne oraz niezaliczona do podgrzania cwu w danym miesiącu lub kwartale część opłaty za dostarczoną

energię ciepłą , zaliczane są w całości w bieżące koszty centralnego ogrzewania.

6. W budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych, niezaliczona do podgrzania ciepłej wody w danym miesiącu lub kwartale część kosztów wytworzenia ciepła , zaliczana jest w całości w bieżące koszty centralnego ogrzewania.

7. W okresie rozliczeniowym zmiana opłat za podgrzanie wody powoduje dokonanie odczytów z wodomierzy zużycia wody i naliczenie nowych opłat z dniem wejścia w życie tych cen.

8. Ewentualna różnica pomiędzy poniesionymi kosztami dostawy energii cieplnej dla celów podgrzania wody w danej nieruchomości, a dokonany rozliczeniem na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

## **IX. DRUK ROZLICZENIA INDYWIDUALNEGO**

Wzór druku rozliczeniowego akceptowany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”

Druk winien składać się z nagłówka, który zawiera informacje dotyczące firmy rozliczeniowej, jednostki rozliczanej (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”), lokalu rozliczanego (imię, nazwisko i adres lokatora, którego lokal jest rozliczany) oraz dane statystyczne, określające nieruchomość, identyfikujące dokument, położenie lokalu, identyfikujące klienta, datę wykonania rozliczenia oraz rozliczany okres użytkowania lokalu. Część A winna zawierać określenie przedpłaty ( zaliczki) za następny okres rozliczeniowy. Część B.1. winna zawierać rozliczenie kosztów. Druk rozliczenia indywidualnego zawierać powinien ponadto informacje o terminie wnoszenia reklamacji.

## **X. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH**

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań .
2. Właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku. Również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. bez zgody Zarządu Spółdzielni i właścicieli sąsiednich lokali.
3. Na grzejnikach nie można instalować zaworów na powrocie (pomiędzy grzejnikiem, a pionem powrotnym). W sytuacji zastosowania takich zaworów winien być zaplombowany w sposób uniemożliwiający jego zamknięcie i demontaż grzejnika.
4. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **Regulamin obowiązuje od 01.01.2016r.**

Po wprowadzeniu w życie powyższego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM „Jedność” w Piasecznie zatwierdzony Uchwałą RN Nr 52/14 z dnia 07.10.2014r.