

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

TEKST JEDNOLITY

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U z 2022r. poz. 1385 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U z 2023r. poz. 682 ze zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U z 1999 Nr 74 poz. 836)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U z 2022r. poz. 1225)
5. Polska norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki Przyrządy zasilane energią elektryczną.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

II. Zasady ogólne.

§ 1.

1. W oparciu o postanowienia niniejszego *Regulaminu*, Spółdzielnia Mieszkaniowa rozlicza koszty ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dostarczanej przez *Komunalne Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Ekociech” sp z o.o. w Ciechocinku* zwanym dalej *Dostawcą* oraz z kotłowni własnych – odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Kosztami dostawy ciepła są wyłączne koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy (suma kosztów stałych i zmiennych) zgodnie z wystawionymi fakturami lub koszty wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych zgodnie z § 13 oraz koszty obsługi i konserwacji węzłów (wymiennikowni) na poszczególnych budynkach.
3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za sezon grzewczy w terminie do 15 września za sezon grzewczy, który trwa od 01 czerwca do 31 maja roku następnego.

4. Koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawę mediów są niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Wyliczone należności za centralne ogrzewanie regulowane są wraz z opłatami czynszowymi w terminie określonym w § 127 ust 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. do 15 dnia każdego miesiąca.
6. Użytkownikiem lokalu jest członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 2.

1. Za lokal opomiarowany w rozliczeniach kosztów ciepła na c.o. uważa się lokal wyposażony w niezbędne urządzenia do indywidualnego rozliczenia kosztów c.o., tj.: przy grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów lub ciepłomierze lokalowe rejestrujące zużycie energii cieplnej oraz zinwentaryzowaną moc zainstalowanych grzejników w każdym lokalu.
2. W budynkach bez urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów, tj. „w lokalach nieopomiarowanych”, do kosztów zużycia energii uwzględnia się kwotę powstałą z faktycznego zużycia energii cieplnej w budynku w sezonie grzewczym, podzielonej przez powierzchnię wszystkich mieszkań w budynku i pomnożonej przez powierzchnię użytkową rozliczanego mieszkania.
3. Koszty centralnego ogrzewania będą również rozliczane zgodnie z § 2 pkt 2 *Regulaminu* w przypadku, gdy w budynku suma powierzchni mieszkań nieopomiarowanych wyniesie 45% i więcej w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej bloku.

§ 3.

1. Przy zmianie użytkownika lokalu w trakcie sezonu grzewczego, całkowite przychody i koszty *centralnego ogrzewania* obciążające zbywcę lokalu będą rozliczane według stanu na dzień zmiany użytkownika, **(w ujęciu do pełnych miesięcy)** w formie bez rozliczeniowej. Koszty te rozliczane są na ogólnych zasadach zgodnie z § 1 ust 3 i obciążają saldo czynszowe odpowiednio zbywcę i nowego użytkownika lokalu.
2. Koszty międzyokresowych rozliczeń pomiędzy zbywcą a nowym użytkownikiem lokalu ponoszone są przez obie strony po rozliczeniu okresu grzewczego.

3. Rozliczenie kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 4.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów energii ciepłej w budynkach są wystawione faktury przez Dostawcę ciepła oraz koszty wytwarzania ciepła ujęte w § 13 i dokonane odczyty ze wskazań (ciepłomierza) ciepłomierzy zainstalowanych w budynku, odczyty wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniu, ciepłomierzy indywidualnych (lokalowych) oraz moce zainstalowanych grzejników.
2. Użytkownik lokalu ponosi dodatkowe koszty obsługi rozliczenia c.o. dokonane po sezonie grzewczym przez serwis rozliczeniowy firmy *ISTA Polska Sp. z o.o.* **oraz koszty związane z zarządzaniem i utrzymaniem baz danych.**
- 3 Odczyty elektronicznych podzielników kosztów następują po zakończeniu sezonu grzewczego, zgodnie z § 1 ust 3.
4. Odczyty wskazań podzielników kosztów wykonywane są drogą radiową zgodnie z harmonogramem przekazany Spółdzielni przez firmę rozliczającą i nie wymagają obecności, ani potwierdzenia użytkownika lokalu z wyjątkiem wejścia do lokalu z uwagi na brak połączenia z modułem radiowym (**bądź kontrolą wskazań**).
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal i zapewnić swobodny dostęp do elektronicznych podzielników kosztów, celem ich kontroli, naprawy lub wymiany w okresie gwarancyjnym na wniosek Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 5.

1. Serwis rozliczeniowy lokalu opomiarowanego obejmuje w szczególności:
 - 1) dokonanie odczytu radiowego podzielników elektronicznych ,
 - 2) dokonanie identyfikacji zdarzeń awaryjnych lub niepowołanych ingerencji,
 - 3) sporządzenie rozliczeń indywidualnych lokali.
2. Zużycie ciepła w łazienkach oblicza się według średniego odczytu zużycia ciepła w całej nieruchomości w sezonie grzewczym mnożąc przez

współczynniki UF i LAF (w oparciu o wykonaną inwentaryzację grzejników w zasobach lokalowych Spółdzielni).

3. Lokale nieopomiarowane rozlicza się w oparciu o średnią blokową zgodnie z § 8 pkt 2.
4. Wyliczone koszty c.o. lokali nieopomiarowanych w budynkach zmniejszają całkowite koszty opłaty zmiennej w budynkach o wyliczone koszty oraz zmniejszają powierzchnię użytkową budynku o sumę powierzchni lokali nieopomiarowanych.
5. Pozostałe koszty centralnego ogrzewania budynku i powierzchni użytkowej stanowią podstawę do rozliczenia indywidualnych lokali opomiarowanych.

§ 6.

1. Opłata za ciepło na cele grzewcze rozdzielona na poszczególnych użytkowników w sezonie grzewczym składa się z:
 - 1) opłaty stałej, będącej sumą kosztów wynikających z Taryfy dla ciepła, a poniesionych dla poszczególnych budynków za zamówioną moc cieplną na c.o. i c.w., która rozliczana jest w postaci opłaty stałej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. **Opłata nie podlega indywidualnemu rozliczeniu za sezon grzewczy, ale wykazywana jest w arkuszach rozliczeniowych.**
 - nadpłata lub niedopłata z tytułu opłaty stałej na budynkach będzie rozliczana w opłacie zmiennej za okres rozliczeniowy,
 2. Opłaty zmiennej, wynikającej z ilości dostarczonego ciepła (GJ) do poszczególnych budynków **wg. faktur wystawionych przez dostawcę ciepła wynikających z Taryfy dla ciepła** oraz wyliczonych kosztów energii elektrycznej, wynikających ze zużycia przez automatykę pogodową (hydrofony, pompy w danym budynku).

Opłata zmienna rozdzielona jest na poszczególne lokale w proporcji:

- 1) **50%:** koszty **wspólne c.o.** dostarczonego ciepła - stanowią wydatki poniesione na ogrzanie m.in. klatek schodowych, piwnic, suszarni, lokali oraz straty ciepła na przewodach grzejnych i są rozdzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) **50%:** koszty **zużycia c.o.** dostarczonego ciepła - skorygowane współczynnikiem redukcyjnym w stosunku do wskazań podzielników

kosztów i ciepłomierzy lokalowych oraz zużycia ciepła w łazienkach
wyliczonego zgodnie z § 5 pkt 2.

3. Jeśli odczyt u indywidualnego odbiorcy nie dojdzie do skutku z przyczyn technicznych lub w przypadku awarii (wyłączenia) podzielnika bez zewnętrznej ingerencji użytkownika lokalu wysokość zużycia ciepła (wskazanie) przyjmuje się dla tego podzielnika na poziomie z poprzedniego sezonu grzewczego.

§ 7.

1. Rzeczywiste koszty zużycia energii cieplnej w lokalu opomiarowanym w poprzednim okresie rozliczeniowym stanowią podstawę do wyliczenia stawek zaliczki na następny okres rozliczeniowy z uwzględnieniem kosztów rozliczeniowych.
2. Rozliczenia kosztów ogrzewania w lokalach opomiarowanych oraz ustalenia zaliczek na następny okres rozliczeniowy na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczająca. Stawki zaliczkowe ustalane będą zgodnie z pkt. 1, powiększone do 15%.
3. W lokalach nieopomiarowanych zaliczki na następny okres rozliczeniowy oblicza się na podstawie średniego kosztu zużycia energii cieplnej w bloku w poprzednim okresie rozliczeniowym, zwiększając opłatę zaliczkową o 100%.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec również zmianie w przypadku:
 - znacznego zwiększenia cen zakupu energii cieplnej,
 - znacznego zwiększenia rzeczywistego zużycia energii cieplnej dla budynku.przy czym wymienione zmiany w okresie sezonu grzewczego będą wprowadzone tylko i wyłącznie w przypadku przewidywanego znacznego przekroczenia kosztów w stosunku do przychodów (zaliczek) ustalonych zgodnie z pkt 2.
5. Należności wynikające z rzeczywistego rozliczenia kosztów w stosunku do naliczonych zaliczek (nadpłata lub niedopłata) rozliczane są w następujący sposób:
 - 1) Nadpłata - zwrot nadpłaconej kwoty w formie bezgotówkowej – poprzez zaliczenie jej na poczet opłaty czynszowej za następny miesiąc.
 - 2) Niedopłata - powoduje obowiązek lokatora do wpłacenia przedmiotowej kwoty z opłatą czynszową za następny miesiąc po otrzymaniu rozliczenia ,
 - 3) W wyjątkowych przypadkach niedopłata może być rozłożona na raty
 - na wniosek lokatora i za zgodą Zarządu. O ilości rat decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 8.

1. Za sprawność podzielników kosztów ogrzewania odpowiada firma dokonująca rozliczeń.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadzi do jednej z niżej wymienionych sytuacji, to wówczas koszty opłaty zmiennej centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy rozlicza się zwiększając opłatę z tytułu centralnego ogrzewania o 100% w stosunku do średniego kosztu (ograniczonego do opłaty zmiennej) w budynku, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu, tj.:
 - 1) uszkodzi lub zdemontuje elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania bez wiedzy Spółdzielni,
 - 2) uniemożliwi dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym
 - 3) odmówi rozliczenia się wg zasad indywidualnego rozliczenia,
 - 4) uniemożliwi odczytanie ciepłomierza lokalowego,
 - 5) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobi instalację grzewczą, np. zwiększając ilość żeberek w grzejnikach,
 - 6) wystąpi z pisemnym wnioskiem o rozliczenie centralnego ogrzewania kolejnego sezonu grzewczego wg powierzchni użytkowej z zajmowanego lokalu,
 - 7) jeżeli koszt ogrzania 1m² p.uż. mieszkania wyliczony według wskazań podzielników kosztów przekroczy koszt o ponad 100% średniego kosztu budynku w przeliczeniu na 1m² p.uż.
3. Koszty związane z montażem, wymianą, naprawą oraz dodatkowymi odczytami elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania ponosi lokator – zgodnie z cennikiem usług dodatkowych zawartych w umowie z firmą rozliczającą.
4. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.
5. Termin składania wniosku określonego w pkt. 5 upływa z dn. 30.09.

§ 9.

Użytkownik lokalu ponosi każdorazowo koszty przy rozliczeniu sezonu grzewczego (uwzględniony w arkuszach rozliczeniowych) z tytułu rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz inne okresowe koszty, tj.:

- 1) koszt nowego podzielnika,

- 2) koszty wymiany baterii w ciepłomierzach indywidualnych w mieszkaniach,
- 3) koszty legalizacji ciepłomierza zgodnie z wymogami Urzędu Miar i Wag.
- 4) koszty archiwizacji danych.

§ 10.

1. Dopuszcza się ewentualne zmiany w urządzeniach i instalacji centralnego ogrzewania tylko po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Zmiany, o których mowa wyżej mogą być dokonywane po dokonaniu odczytów i przed rozpoczęciem następnego sezonu grzewczego.
3. Wszelkie koszty robót określonych w pkt. 1 obciążają lokatora.
4. Postanowienia niniejszego Regulaminu znajdują odpowiednie zastosowanie do rozliczenia kosztów energii cieplnej wytwarzanej w kotłowniach własnych Spółdzielni.

6. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody

§ 11.

1. Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody wynika z faktur Dostawcy wystawionych na podstawie miesięcznych odczytów ciepłomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach ciepłej wody oraz ceny jednostkowej ciepła.
2. Koszt podgrzania wody ustala się jako sumę faktur wystawionych przez Dostawcę w danym okresie rozliczeniowym opłata zmienna -zgodnie z obowiązującą taryfą.
3. Koszt zakupu ciepła na podgrzanie wody obejmuje koszty zmienne natomiast koszty opłaty stałej z tytułu mocy zamówionej na cwu ujmowane są w opłacie stałej co.
4. Koszt podgrzania 1m³ wody określa się dzieląc koszty zakupu ciepła (zmienne) dla celów cwu przez ilość wody ustalonej na podstawie odczytów wodomierzy cwu zainstalowanych w lokalach.
5. Zarząd Spółdzielni w oparciu o wyliczony koszt podgrzania 1m³ ustala cenę jednostkową podgrzania wody.
6. Różnice powstałe z tego tytułu (*przychody – koszty*) zwiększają opłatę zmienną kosztów ogrzewania.

7. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z kotłowni własnych.

§ 12.

I. Postanowienia ogólne.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ciechocinku posiada własne kotłownie wg wykazu:

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja kotłowni, zainstalowa- moc</i>	<i>Zasilane budynki</i>	<i>Powierzchnia dla celów c.o. / m² /</i>	<i>Moc c.o. / kW /</i>	<i>Moc c.w.u. / kW /</i>	<i>Uwagi</i>
1.	Polna 8 186 kW	Polna 8, 8A	155,65 m ²	196	----	
2.	Nieszawa Kościuszki 1 132 kW	Kościuszki 1	1164,88 m ²	96	36	
3.	Wierzbowa 1A	Wierzbowa 1A	2.594,60 m ²	200	50	
4.	Osiedlowa7A	Osiedlowa 7 Osiedlowa 7A Zdrojowa 39 Spółdzielcza 1	11.561,54 m ²	3x 425- 525	---	
5.	Zdrojowa 29A	Zdrojowa 29 Zdrojowa 29A Zdrojowa 29B Zdrojowa 29C	3.140,10 m ²	425- 525	---	
6.	Strażacka 5	Strażacka 3 Strażacka 5 Stolarska 7	2.645,80 m ²	425- 525	---	Z uwagi na lokalizację kotłowni dopuszcza się korzystanie z ciepła dostawcy zewnętrznego
7.	Spółdzielcza 12C	Spółdzielcza 11 Spółdzielcza 12C	3.981,90 m ²	---	65	
RAZEM:		16	25.244,47 m²			

8. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 13.

Na produkcję ciepła z kotłowni własnych składają się koszty:

1. opłata stała z tytułu dostawy gazu,
2. opłaty za zużycie gazu,
3. koszty zakupu, transportu i rozładunku brykietu (biomasy) dot. kotłowni tylko w Nieszawie,
4. opłaty za zużycie energii elektrycznej,
5. opłaty za zużycie wody,
6. opłaty dla Urzędu Dozoru Technicznego oraz serwisu,
7. koszty ogólne Zarządu Spółdzielni,
8. płace pracownika Spółdzielni z narzutami za dozór kotłowni.
9. **koszty serwisu, konserwacji, drobnych prac remontowych, wymiany osprzętu kotłowni oraz węzłów (rozdzielni c.o. i wymiennikowni c.o. i c.w.u.)** - zapis zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/23 z dn. 25 września 2023r.

9. Kryteria podziału kosztów C.O.

§ 14.

1. Opłata za ciepło na cele grzewcze rozdzielona na poszczególnych użytkowników w sezonie grzewczym składa się z:

a) **opłaty stałej w wysokości:**

do 30% dla budynku zasilanego z kotłowni Wierzbowa 1a, do 25% dla budynków zasilanych z kotłowni Osiedłowa 7a, Zdrojowa 29a, Strażacka 5 oraz do 20% dla budynku zasilanego z kotłowni Kościuszki 1, całkowitych kosztów produkcji ciepła.

Opłata ta podzielona jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przez okres rozliczeniowy.

Opłata nie podlega indywidualnemu rozliczeniu za sezon grzewczy, ale wykazywana jest w arkuszach rozliczeniowych.

b) **opłaty zmiennej w wysokości:**

do 70% dla budynku zasilanego z kotłowni Wierzbowa 1a, do 75% dla budynków zasilanych z kotłowni Osiedłowa 7a, Zdrojowa 29a, Strażacka 5 oraz do 80% dla budynku zasilanego z kotłowni Kościuszki 1, całkowitych kosztów produkcji ciepła, od których należy

odjąć koszty podgrzania wody za okres rozliczeniowy dla bloków, których to dotyczy.

2. Cenę podgrzania wody z kotłowni własnych ustala się w wysokości 80,00 zł/ m³ – z możliwością uwzględnienia zasad ujętych w § 11 pkt 5. oraz wskaźnika inflacji (wzrostu kosztów zakupu gazu, brykietu itp.)
3. Opłata zmienna rozdzielona jest na poszczególne lokale w następującym stosunku:
 - 1) 50% koszty **wspólne c.o.** dostarczonego ciepła - stanowią wydatki poniesione na ogrzanie min. klatek schodowych, piwnic, suszarni i straty przesyłowe na przewodach grzejnych i są rozdzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) 50% koszty **zużycia c.o.** dostarczonego ciepła - skorygowane współczynnikiem korekcyjnym w stosunku do wskazań podzielników kosztów **oraz** zużycia ciepła w łazienkach wyliczonego zgodnie z § 5 pkt 2.

10. **Postanowienia końcowe.**

§ 15.

Niniejszy *Regulamin* został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 4./24** z dnia **25.03.2024r.** z mocą obowiązującą od **01 czerwca 2023r.**

Traci moc prawną *Regulamin*:

- *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych* – uchwała RN nr 22/23 z dn. 25 września 2023r.