

Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. -Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003 r.) z p. zm.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z obowiązującym prawem, ceny energii ciepłej są ustalane w formie taryf dla ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki powołany Ustawą Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 art. 23 z 1997 r.) z p. zm.

Zgodnie z Ustawą Spółdzielni Mieszkaniowe pośredniczą pomiędzy członkiem Spółdzielni a Dostawcą ciepła przy rozliczeniach, nie pobierając z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.

Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny energii ciepłej ustalonej przez Dostawcę ciepła.

I. Postanowienia ogólne:

1. Koszty energii ciepłej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii ciepłej i obejmują:
 - 1.1 opłatę stałą związaną z :
 - zamówioną mocą cieplną
 - usługą przesyłową
 - nośnikiem ciepła
 - opłatą abonamentową za przyłącze
 - 1.2 opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.
2. Ustala się jednostkę rozliczeniową dla:
 - 2.1 opłaty stałej - budynków lub zespołów budynków zasilanych z jednego węzła
 - 2.2 opłaty zmiennej - budynków lub zespołów budynków zasilanych z jednego węzła
3. Jednostka rozliczeniowa składa się z :
 - 3.1 opłaty stałej - wyrażonej w zł za m² powierzchni użytkowej
 - 3.2 opłaty zmiennej - wyrażonej w zł za GJ
W węzłach, których powyżej 50 % lokali mieszkalnych nie jest wyposażonych w podzielniki kosztów jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych jest zł/m².
4. Okresem rozliczeniowym jest dla:
 - 4.1 opłaty stałej: - rok kalendarzowy
 - 4.2 kosztów zmiennych : - 12-cie miesięcy.
Termin rozpoczynający okres rozliczeniowy ustalany jest indywidualnie dla każdej nieruchomości /węzła/.
5. Spółdzielnia będzie:
 - 5.1 pobierać opłaty stałe i zmienne przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego,
 - 5.2 ustalać uśrednione stawki opłat za ogrzewanie dla budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła,
 - 5.3 w miarę możliwości Spółdzielnia będzie ustalała indywidualne zaliczki dla poszczególnych mieszkań przypisanych do jednego węzła.
6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się całą powierzchnię lokalu, w którym znajdują się grzejniki c.o. w tym powierzchnię pomieszczeń wchodzących w

skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp.) nawet jeżeli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników c.o.

7. W lokalach mieszkalnych rozliczanych z podzielników kosztów wprowadza się współczynnik korygujący (niekorzystne usytuowane mieszkanie w bryle budynku). Wartość współczynnika określa się indywidualnie dla lokalu w budynku w danym węźle.

II. Opłaty za energię ciepłą ustala się dwuczłonowo:

1. Opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal mieszkalny obliczana jest następująco;

Kwota kosztów stałych (wartość A) przypadająca na dany budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła dzielona jest przez powierzchnię użytkową budynków objętych tą opłatą (wartość B), dzielona przez 12, mnożona przez pow. użytkową mieszkania (wartość C) daje kwotę opłaty miesięcznej (wartość D),

wzór: $D = A : B : 12 \times C$

Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniu z członkami. Ustalone opłaty winny pokryć w całości koszty stałe. Ewentualna różnica między kosztami a opłatami na koniec roku kalendarzowego będzie stanowić podstawę do zwiększenia lub zmniejszenia opłat w następnym okresie rozliczeniowym.

Na koniec roku kalendarzowego ewentualna różnica odnoszona będzie na rozliczenia między okresowe.

2. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych za pobraną energię ciepłą ustalane są w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego następująco:

2.1

- a) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów opłata miesięczna w formie zaliczki ustalana może być indywidualnie dla każdego mieszkania. Wielkość zaliczki ustalana jest jako iloczyn GJ i ceny za 1GJ. W celu uniknięcia zbyt dużych różnic między zaliczkami a końcowym rozliczeniem indywidualnym, ilość GJ oraz ilość jednostek obliczeniowych są wielkościami średnimi z trzech lat.
- b) na pisemny wniosek lokatora wysokość zaliczki może być powiększona lub obniżona (do wysokości pokrycia kosztów indywidualnych lokatora poniesionych w ostatnim okresie rozliczeniowym) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
- c) w przypadku nowego lokatora wysokość zaliczki ustala się w wysokości zaliczki poprzedniego lokatora.
- d) dla osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy miesięczna zaliczka nie może być wyższa od średniego kosztu centralnego ogrzewania w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni lokalu w rozliczanym węźle cieplnym z ostatniego okresu rozliczeniowego, po uwzględnieniu wzrostu cen dostawcy ciepła.

- 2.2 Opłaty dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach opomiarowanych ustalane są jako iloczyn energii przypisanej do lokalu i ceny GJ. Ilość energii przypisanej do lokalu jest wielkością szacunkową i wynika z maksymalnego zużycia energii w lokalu mieszkalnym wyposażonym w podzielniki kosztów w tym samym węźle. Sposób szacunkowego obliczania energii opisany

jest w części III ust. 6

- 2.3 Opłaty w budynkach, w których jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych jest zł/m², ustala się na podstawie uśrednionego zużycia energii cieplnej w poprzednich okresach rozliczeniowych. Kwotę zaliczki przypadającej na mieszkanie oblicza się w następujący sposób: (Ilość GJ z danego węzła x cena za 1GJ): pow. mieszkań w danym węźle :12 m-cy x pow. mieszkania. Ilość GJ jest to średnie zużycie energii w ostatnich trzech latach.

III. Rozliczanie kosztów energii cieplnej

1. Rozliczeniu z użytkownikami podlegają koszty zmienne za faktycznie pobraną energię cieplną dla celów ogrzewania.
2. Rozliczenie lokali mieszkalnych i użytkowych w węzłach, których powyżej 50% lokatorów wyraziło zgodę na rozliczanie bez podzielników, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów c.o. z m² powierzchni mieszkania po zakończeniu roku kalendarzowego do 30.06 następnego roku.
3. Rozliczanie w węzłach których lokatorzy rozliczani są z podzielników dokonywane jest zgodnie z ustalonym harmonogramem odczytów. Prowadzone jest w systemie opomiarowanym przez firmę, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę.
4. Całkowite koszty zmienne w lokalach mieszkalnych dzieli się na: koszty zużycia i koszty wspólne. Koszty zużycia w węźle oblicza się jako iloczyn sumy jednostek obliczeniowych we wszystkich lokalach mieszkalnych i cenę za jednostkę. Koszty wspólne stanowi różnicę między kosztami całkowitymi i kosztami zużycia.

- 4.1 W skład kosztów zużycia c.o. wchodzi koszty z urządzeń opomiarowanych w lokalach mieszkalnych. Wielkość kosztów zużycia przypadająca na lokal mieszkalny zależy jest od ilości jednostek obliczeniowych zużycia w lokalu oraz ceny za jednostkę obliczeniową zużycia. Cena za jednostkę obliczeniową zostaje wyliczona jako średnia cena jednostki obliczeniowej z ostatnich trzech lat (suma cen za jednostkę ze wszystkich węzłów ciepłych dzielona przez ilość rozliczanych węzłów ciepłych).

Cena jednostkowa mnożona przez ilość jednostek obliczeniowych zużycia w lokalu mieszkalnym, daje koszt zużycia przypadający na lokal.

W celu uniknięcia wyzębienia lokali mieszkalnych, wprowadza się minimalne zużycie jednostek obliczeniowych w lokalu. Wielkość ta stanowi 20% średniego zużycia jednostek przypadających na m² lokalu mieszkalnego. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. w lokalu minimalne zużycie będzie niższe niż ustalone, lokator zostanie obciążony wysokością minimalnego zużycia przypadającą na jego lokal. Wysokość minimalnego zużycia jednostek obliczeniowych zostanie wyliczona na podstawie zużycia ciepła z ostatnich 3 lat. O wysokości minimalnego zużycia jednostek obliczeniowych w lokalach, lokatorzy zostaną poinformowani pisemnie.

- 4.1¹ Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie wszystkie urządzenia grzewcze są opomiarowane to do ilości jednostek obliczeniowych zużycia odczytanych z podzielników dodaje się szacunkowe ilości jednostek obliczeniowych zużycia według zasady:

- a) dla pomieszczenia, w którym grzejnik jest nieopomiarowany z woli lokatora (np. niedostępność grzejnika do

opomiarowania) ilość jednostek zużycia jest jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z zasadą określoną w części III ust. 5 Regulaminu,

- b) dla pomieszczenia, w którym grzejnik jest nieopomiarowany z przyczyn technicznych niezależnych od lokatora ilość jednostek zużycia oblicza się metodą szacunkową, przyjmując średnie zużycie na m² w rozliczanym węźle.

4.1² W lokalach mieszkalnych, w których w okresie rozliczeniowym ulegnie uszkodzeniu podzielnik kosztów ogrzewania, rozliczenie następuje według następujących zasad:

- a) uszkodzenie nastąpiło z winy lokatora: rozliczenie dla pomieszczenia z uszkodzonym podzielnikiem następuje metodą szacunkową, jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z metodą opisaną w cz. III ust. 5 Regulaminu i dodatkowo lokator ponosi wszelkie koszty związane z jego naprawą lub wymianą,
- b) uszkodzenie podzielnika nastąpiło z przyczyn niezależnych od lokatora: ilość jednostek zużycia w pomieszczeniu oblicza się metodą szacunkową, przyjmując średnie zużycie na m² z ostatnich dwóch lat, w tym pomieszczeniu.

4.1³ Dla obu przypadków (a i b) tak wyliczone jednostki zużycia sumowane są z jednostkami zużycia odczytanymi w pozostałych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego. Wyliczona ilość jednostek zużycia stanowi podstawę wyliczenia kosztów zużycia c.o. w lokalu mieszkalnym.

4.2 Wielkość kosztów wspólnych zależy od zużycia ciepła przez urządzenia nie posiadające podzielników /klatki schodowe, suszarnie, pralnie łazienki i w.c./. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów zużycia ciepła przez urządzenia nieopomiarowane oraz na pokrycie strat na sieciach wewnętrznych.

Koszty wspólne (**E**) dzieli się na koszty wspólne rozliczone na ilość mieszkań w węźle (**F**) i koszty wspólne rozliczane na moc grzewczą zainstalowaną w łazienkach i w.c. zaliczanych do rozliczanego węzła (**G**). Koszty wspólne przypadające na mieszkanie (**H**) stanowią sumę kosztów (**F** i **G**) według wzoru:

$$\mathbf{H = F + G}$$

Koszty wspólne rozliczane na mieszkanie (**F**) rozlicza się w następujący sposób: 40% kosztów wspólnych (**E**) dzieli się na ilość mieszkań w węźle (**M**)

$$\mathbf{F = 0,4 \times E : M}$$

Koszty wspólne rozliczone na moc grzewczą zainstalowaną w łazienkach i w.c. (**G**) rozlicza się następująco:

60% kosztów wspólnych (**E**) dzieli się na moc całkowitą zainstalowaną we wszystkich łazienkach i w.c. w danym węźle (**W1**). Wyliczony w ten sposób koszt mocy jednostkowej zainstalowanej w łazienkach (**K**) mnoży się przez moc zainstalowaną w łazience i w.c. w obliczanym lokalu (**W2**).

$$\mathbf{Wzór \quad K = 0,6 E : W1}$$

$$\mathbf{G = K \times W2}$$

Na pisemne oświadczenie lokatora grzejnik w łazience i w.c. może być opomiarowany. W takim wypadku koszty ogrzewania łazienki i w.c. rozliczane są w kosztach zużycia, a koszty wspólne rozliczane na moc grzewczą w łazienkach i w.c. dla tego lokalu wynoszą 0.

5. Dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach

opomiarowanych ilość zużycia ciepła ustala się metodą szacunkową. Za podstawę przyjmuje się maksymalne zużycie jednostek obliczeniowych w przeliczeniu na m² w lokalu rozliczanym indywidualnie w tym samym węźle. Szacunkową ilość jednostek zużycia w lokalu nieopomiarowanym (**wartość D**) oblicza się następująco:

Maksymalna ilość jednostek na 1 m² w lokalu opomiarowanym (wartość A) zwiększana jest o współczynnik 1,6 i mnożona przez powierzchnię mieszkania nie wyposażonego w podzielnik (wartość B).

$$\text{Wzór: } D = A \times 1,6 \times B$$

Dalsze rozliczenie dokonywane jest jak dla lokali rozliczanych indywidualnie w tym węźle.

6. W „Rozliczeniu indywidualnym” lokatorów w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe nie posiadające podzielników kosztów występuje dodatkowo pozycja koszty użytkowe.

Jest to wielkość opłaty wniesiona przez użytkowników tych lokali. /Sposób naliczania tych kwot podano w części IV B ust. 2.2/

Koszty użytkowe odejmowane są od całkowitych kosztów zmiennych.

Tak wyliczona wielkość rozliczana jest na poszczególne lokale mieszkalne zgodnie z zasadami podanymi w części III ust. 4.

7. Ustalono w wyniku rozliczenia;

-nadpłaty – zmniejszają opłaty za mieszkanie wnoszone po okresie rozliczeniowym. Na pisemny wniosek lokatora nadpłata może być przekazana na wskazane konto. Termin wypłaty ustalony przez Zarząd, nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty rozliczenia. Wypłata następuje po odliczeniu wszelkich ewentualnych zaległości płatniczych względem Spółdzielni, oraz po potrąceniu kosztów wypłaty tj. prowizja dla banku, opłata pocztowa.

-niedopłaty – winny być spłacone do końca miesiąca, w którym otrzymano rozliczenie. Od zaległości w opłatach naliczane będą odsetki ustawowe.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

IV. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych nie rozliczanych z podzielników kosztów i lokali użytkowych wolnostojących.

- A1. Koszty energii cieplnej dla lokali użytkowych wolnostojących wynikają z faktur dostawcy. Dla poszczególnych odbiorców ustalane są wg. zasady:

- koszty stałe w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej całego pawilonu x pow. lokalu.
- koszty zmienne wg. ilości GJ na 1m² pow. użytkowej danej jednostki organizacyjnej /węzła/ i ceny 1 GJ

- A2. Koszty dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach nierozliczanych z podzielników kosztów:

- koszty stałe: - obliczone są jak dla lokali mieszkalnych,
- koszty zmienne - wynikają ze zużycia ilości GJ na 1m² pow. użytkowej danej jednostki organizacyjnej /węzła/ i ceny za 1 GJ.

- B. Opłaty na pokrycie kosztów energii cieplnej dla lokali użytkowych ustala się

1. kosztów stałych w zł/m² – wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniom z użytkownikami lokali
2. kosztów zmiennych w zł/m² – wnoszone są w formie przedpłat w ciągu

12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego wg. zasady:

2.1 w pawilonach wolnostojących:

Ilość GJ na $1\text{m}^2 \times \text{pow. lokalu} \times \text{cena za 1 GJ: 12 m-cy.}$

2.2 w pawilonach usytuowanych w budynkach mieszkalnych:

ilość GJ na $1\text{m}^2 \times \text{pow. lokalu} \times \text{cena 1GJ : 12 m-cy.}$

Ilość GJ jest wielkością średnią z trzech lat.

V. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych rozliczanych z podzielników kosztów.

A1. Dla lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów:

- koszty stałe obliczane są jak dla lokali mieszkalnych,
- koszty zmienne wynikają ze zużycia energii cieplnej w węźle w którym zlokalizowany jest lokal i ceny za 1G J.

A2. Koszty dla lokali użytkowych nie rozliczanych z podzielników kosztów:

- koszty stałe: - obliczone są jak dla lokali mieszkalnych,
- koszty zmienne – koszt zużycia ciepła ustala się metodą szacunkową.

Za podstawę przyjmuje się maksymalny koszt zużycia w przeliczeniu na m^2 w lokalu rozliczanym z podzielników kosztów. Szacunkowy koszt zużycia w lokalu użytkowym nieopomiarowanym (wartość D) oblicza się następująco:

Maksymalny koszt na m^2 w lokalu opomiarowanym (**wartość A**) zwiększony jest o współczynnik 1,6 i mnożony przez powierzchnię lokalu użytkowego nie wyposażonego w podzielnik (**wartość B**).

$$\text{Wzór : } \mathbf{D = A \times 1,6 \times B}$$

B1. Opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal użytkowy obliczana jest tak jak dla lokali mieszkalnych. Zasada naliczania opłaty została opisana w rozdz. II ust.1. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniom z użytkownikiem lokalu.

B2. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych ustalane są w formie przedpłat wnoszonych wciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego. Opłatę ustala się jako iloczyn uśrednionego zużycia energii cieplnej w budynkach zasilanych z jednego węzła, do którego należy lokal użytkowy i ceny 1GJ .

Ilość GJ przypadających na lokal użytkowy oblicza się jak dla opomiarowanych lokali mieszkalnych.

B3. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych w lokalach użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów ustala się jak dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w podzielniki kosztów według zasady opisanej w rozdz. II pkt 2.2.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Zmiana powierzchni grzewczej (ilość członów grzewczych) może nastąpić na pisemny wniosek lokatora wraz z adnotacją, że lokator bierze na własną odpowiedzialność związane z tym faktem, przypadki niedogrzanania mieszkania, czy wystąpienia zawilgoceń. Zmiana może być dokonana tylko po pisemnym zaakceptowaniu przez Zarząd Spółdzielni i po sezonie grzewczym jako płatna usługa dla ludności.

W przypadku wykonania tej usługi przez pracownika spoza Spółdzielni należy ten fakt zgłosić do Zarządu Spółdzielni celem określenia nowej powierzchni grzewczej w mieszkaniu.

2. W przypadku zamiany mieszkań, kupna, darowizny członek przyjmujący

mieszkanie podpisuje stosowne oświadczenie o przejęciu wszelkich zobowiązań wynikających z rozliczenia dostawy energii ciepłej za okres rozliczeniowy, w którym zostały dokonane czynności, o których mowa wyżej. Na wniosek zbywcy lub nabywcy mieszkania spółdzielczego, Spółdzielnia może dokonać odczytu w dniu przejęcia mieszkania, na podstawie którego zostanie dokonane rozliczenie. Koszty związane z międzyodczytem, koszty za rozliczenie, koszty zużycia i koszty wspólne należy rozliczyć na poszczególnych lokatorów proporcjonalnie do długości okresu zamieszkiwania. Zostanie ono doręczone nabywcy mieszkania i z nim zostaną rozliczone koszty. Ewentualne rozliczenia, z tego tytułu ze zbywcą, członek Spółdzielni dokonuje sam.

3. W przypadku, gdy lokator oddaje mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni, należy dokonać odczytu zużytego ciepła. Przy rozliczeniu członka Spółdzielni z wkładu zarezerwować odpowiednią kwotę na ewentualny niedobór wynikający z rozliczenia ciepła.
4. Regulamin ma moc obowiązującą również dla lokali mieszkalnych i użytkowych, których okres rozliczeniowy rozpoczął się przed jego uchwaleniem, a w których zamontowano podzielniki z odczytem radiowym.
5. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29.09.2011 r. i stanowi załącznik do Uchwały nr 22/2011.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Maria Koza

Andrzej Błaszkiwicz