

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997 r nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002r. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami)

II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych

A. Zasady ogólne

§ 1.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę czynnika grzewczego, w przypadku węzłów cieplnych zwanego „Dostawcą Energii Ciepłej”, a w przypadku kotłowni gazowej zwanego „Dostawcą Gazu”
2. W przypadku, gdy jeden węzeł cieplny obsługuje więcej niż jeden budynek koszty ogrzewania rozliczane są wspólnie dla tych budynków.
3. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej lub gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania są prognozowane przez Spółdzielnię koszty ich zakupu. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
4. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników energii cieplnej i zużycia gazu ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF”. Wartości tych współczynników zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
6. W przypadku dokonania w budynku remontu elewacji oraz ocieplenia stropów piwnic, garaży lub stropów ostatniej kondygnacji i poddaszy, wartości współczynników „LAF” należy poddać analizie i dokonać ewentualnych zmian w ich ustaleniu.
7. Sezon grzewczy trwa w okresie od 15 września do 25 maja.

§ 2.

Dla budynków, w których dostawcą energii jest Dostawca Energii Ciepłej koszty centralnego ogrzewania określa się zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę.

§ 3.

Dla budynków posiadających kotłownie gazowe koszty centralnego ogrzewania określa się zgodnie z fakturami wystawionymi przez Dostawcę Gazu w następujący sposób:

- 1) w sezonie grzewczym koszty dostarczonego gazu dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody poprzez odjęcie od całkowitych kosztów zakupu gazu zużytego na podgrzanie ciepłej wody,
- 2) poza sezonem grzewczym poniesione koszty obciążają tylko koszty podgrzania ciepłej wody.

B. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali

§ 4.

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu lub innego pomieszczenia uważa się jego powierzchnię użytkową wykazaną w jednym z następujących dokumentów: Przydział Lokalu, Zaświadczenie o Przysługującej Ekspektatywie, Akt Notarialny, oraz w Aneksach do w/w wymienionych dokumentów zmieniających powierzchnie użytkową lokali i innych pomieszczeń a także zmieniających dane, które są podstawą do wyliczania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla indywidualnych lokali winno być dokonane do dnia 30 kwietnia następnego roku po okresie rozliczeniowym na podstawie wskazań podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalach.
3. W danym budynku może być zainstalowany tylko jeden rodzaj podzielników kosztów lub liczników ciepła.
4. W budynku, w którym we wszystkich lokalach nie zainstalowano liczników ciepła bądź podzielników kosztów, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 5.

Zaliczki miesięczne na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla każdego budynku uwzględniając ich roczne całkowite koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz aktualnie obowiązujące ceny nośników energii. W danym budynku wszystkie lokale posiadają jednakowe zaliczki w przeliczeniu na 1 m² lokalu.

§ 6.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
2. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się w lokalach pośrednich odczytów podzielników kosztów lub liczników ciepła.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników ciepła dokonują specjalistyczne firmy rozliczeniowe zgodnie z normą PN EN 835 oraz w oparciu o zasady uzgodnione ze Spółdzielnią zawarte w stosownych umowach.
4. O terminie odczytu firma dokonująca rozliczenia w porozumieniu ze Spółdzielnią powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenie wywieszane w budynkach na co najmniej 7 dni przed terminem odczytu.
5. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są indywidualnie o drugim terminie odczytu, a w przypadku kolejnej nieobecności o trzecim ostatecznym terminie odczytu. Koszty wykonania odczytu w trzecim terminie obciążają konkretny lokal i są doliczane do rozliczenia.
6. Podczas dokonywania odczytu podzielników kosztów ogrzewania wymagana jest obecność w lokalu głównego lokatora lub innej upoważnionej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonania odczytu.

§ 7.

1. Dla lokali posiadających zainstalowane na grzejnikach podzielniki kosztów w budynkach ogrzewanych z sieci miejskiej oraz własnych kotłowni gazowych koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, które ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne stanowią 60% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali. Dzielone są one przez ilość jednostek obliczeniowych określanych na podstawie wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF i UF. Współczynnik LAF ustalany przez Zarząd na podstawie wytycznych COBRTI INSTAL dla każdego lokalu w zależności

od jego położenia w budynku przedstawiony jest w załączniku Nr 1 do Regulaminu. Współczynnik korygujący UF charakteryzuje grzejnik w zależności od jego wydajności energetycznej. Dla lokali użytkowych nie stosuje się współczynników korygujących LAF.

- 2) Koszty stałe stanowią 40% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i obejmują: koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania łazienek w lokalach mieszkalnych i ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne) oraz opłaty stałe wg faktur Dostawcy Energii Ciepłej lub Dostawcy Gazu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:
- 1) Koszty zmienne w lokalach lub pojedynczych pomieszczeniach z grzejnikami nieopomiarowanymi lub w których nie udało się odczytać wskazań podzielników ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego.
 - 2) Lokal w którym użytkownik uszkodził plombę na podzielniku lub podzielnik i nie powiadomił o tym fakcie Administracji Spółdzielni lub samowolnie bez zgody Spółdzielni dokonał przeróbki instalacji centralnego ogrzewania zmieniając typ lub wielkość grzejnika traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy.
 - 3) W lokalu, w którym zaistniała sytuacja opisana powyżej, ale jego użytkownik niezwłocznie powiadomił Spółdzielnię o uszkodzeniu plomby lub podzielnika rozliczenie kosztów C.O. zostanie wykonane za okres od dnia ostatniego spisania odczytów do dnia zgłoszenia uszkodzenia tak jak dla lokalu nieopomiarowanego. Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika poniesie użytkownik lokalu.

§ 8.

1. Dla lokali posiadających indywidualne liczniki ciepła w budynkach ogrzewanych z sieci miejskiej koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, a ich wysokość przypadającą na poszczególne lokale ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne wylicza się mnożąc sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w budynku skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących LAF przez cenę 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną według cen Dostawcy Energii Ciepłej obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego. Dla każdego lokalu zależnie od jego położenia w budynku przyjmuje się współczynnik korygujący LAF zgodnie z zasadami zawartymi w zał. Nr 1 do Regulaminu. Dla lokali z indywidualnymi licznikami ciepła nie stosuje się współczynników UF charakteryzujących wydajność energetyczną grzejnika.
 - 2) Pozostałe koszty nazywane kosztami stałymi wylicza się odejmując koszty zmienne wyliczone wg pkt. 1) od całkowitych kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:
 - 1) W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycie energii cieplnej w danym lokalu określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego.
 - 2) W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia licznika lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego oraz kosztem wymiany licznika ciepła.

§ 9.

1. Dla lokali posiadających indywidualne liczniki ciepła w budynkach ogrzewanych przez własne kotłownie gazowe koszty centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali składają się z kosztów zmiennych i stałych, które ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne wynoszą 65% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali. Dzielone są one przez ilość jednostek obliczeniowych określanych na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF. Dla każdego lokalu zależnie od jego położenia w budynku przyjmuje się współczynnik korygujący LAF zgodnie z zasadami zawartymi w zał. Nr 1 do Regulaminu. Dla lokali wyposażonych w indywidualne liczniki nie stosuje się współczynników UF charakteryzujących wydajność energetyczną grzejnika.
 - 2) Koszty stałe wynoszą 35% całkowitych kosztów ogrzewania budynku i obejmują koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne) oraz opłaty stałe zawarte w fakturach wystawionych przez Dostawcę Gazu.
Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się zasady rozliczeń jak w § 8 pkt. 2.

§ 10.

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła wykonywane jest przez pracowników Spółdzielni.
2. Każdy użytkownik ma możliwość sprawdzenia stanu dokonanego na potrzeby rozliczeń odczytu licznika ciepła swojego lokalu w okresie do dnia 30 grudnia następnego roku.

III. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody

§ 11.

Dla budynków wielolokalowych, w których energię do podgrzania wody zapewnia Dostawca Energii Ciepłej jej koszty na podgrzanie wody wylicza się następująco:

1. Koszty stałe i zmienne na podstawie faktur Dostawcy Energii Ciepłej poniesione w okresie, za który wykonywane jest rozliczenie, dzielone są przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w metrach sześciennych, na podstawie wskazań liczników.
Uzyskany koszt podgrzania 1 metra sześciennego ciepłej wody mnożony jest przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
2. Dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników wody, przyjmuje się zużycie ciepłej wody w ilości 25 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie.
3. W lokalu w którym nie został dokonany z winy użytkownika lokalu odczyt liczników wody przyjmuje się pięciokrotność średniego zużycia ciepłej wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.

§ 12.

Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie gazowe koszt energii zużytej na potrzeby ciepłej wody ustala się następująco:

1. Koszty dla poszczególnych lokali wylicza się mnożąc ilość wody zużytej w okresie rozliczeniowym na podstawie wskazań indywidualnych liczników przez jednostkowy koszt gazu potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody. W oparciu o obliczenia stosowane do określenia wydajności urządzeń grzewczych ustalono, że do podgrzania 1 m³ wody potrzebna jest ilość 12 m³ gazu. Koszt 1 m³ gazu przyjmuje się zgodnie z ceną Dostawcy Gazu obowiązującą w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

2. W lokalu w którym nie został dokonany z winy użytkownika lokalu odczyt liczników ciepłej wody przyjmuje się koszty podgrzania wody z uwzględnieniem obecnej stawki podgrzania wody liczone w stosunku do pięciokrotność średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.

§ 13.

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii na podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych dokonuje się dwa razy do roku – wg stanu liczników na koniec miesiąca maja i po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów podgrzania wody dla poszczególnych lokali obowiązujących w danym roku kalendarzowym ustala się na podstawie średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim roku kalendarzowym, z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego kosztu podgrzania 1 m³ wody
4. Zaliczki są przeliczane raz w roku i użytkownicy lokali otrzymują informacje o ich zmianie najpóźniej do 31 stycznia następnego roku rozliczeniowego w formie pisemnej.

IV. Rozliczenie kosztów zużycia wody.

§ 14.

Rozliczenia kosztów zużycia wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez MPWiK na podstawie wskazań liczników głównych w budynkach. Jeżeli kilka budynków posiada jeden licznik główny wody to rozliczenie dokonywane jest tak jak dla jednego budynku.

§ 15.

Zużycie wody w lokalu jest to suma wskazań liczników poboru wody zimnej oraz wskazań liczników poboru wody ciepłej w tym lokalu, w danym okresie rozliczeniowym.

§ 16.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody dla lokali opomiarowanych wodomierzami dokonuje się dwa razy w roku, na koniec miesiąca maja i po zakończeniu roku kalendarzowego, według stanu liczników odczytanych bezpośrednio lub na podstawie odczytu radiowego.
2. Informację o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej w terminie 31 dni po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość obowiązujących zaliczek miesięcznych na wodę dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem aktualnie obowiązującej ceny 1 m³ wody. Zaliczki są przeliczane dwa razy w roku i użytkownicy lokali otrzymują informacje o ich zmianie najpóźniej w terminie 31 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego w formie pisemnej.
4. W przypadku zmiany opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, dokonanej przez MPWiK w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w punkcie 1, cenę wody za ten okres ustala się jako średnią wyliczoną z cen w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego.
5. Dla lokali bez zainstalowanych liczników wody, przyjmuje się zużycie zimnej wody w ilości 30 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie.
6. W lokalu w którym nie został dokonany z winy użytkownika lokalu odczyt liczników wody przyjmuje się pięciokrotność średniego zużycia wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat w których zanotowano zużycie.

7. W budynkach, w których znajdują się lokale z licznikami uszkodzonymi lub z licznikami nieposiadającymi ważnej legalizacji, a których właściciele lub użytkownicy pomimo wezwań przez Spółdzielnię nie udostępniili lokali do ich założenia lub wymiany, do rozliczenia kosztów zużycia wody przyjmuje się pięciokrotność średniego zużycia wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat w których zanotowano zużycie.
8. Różnica pomiędzy wskazaniem zużycia wody z licznika głównego budynku a sumarycznym wskazaniem liczników indywidualnych w lokalach opomiarowanych oraz sumą zużycia wody określonego dla lokali nieopomiarowanych stanowi ilość wody zużytej dla celów administracyjno-eksploatacyjnych, której koszty pokrywane są z opłat eksploatacyjnych.

V. Postanowienia końcowe

§ 17.

1. Koszty centralnego ogrzewania, zużycia ciepła na podgrzanie wody i zużycia wody wyliczone dla danego lokalu odejmuje się odpowiednio od zaliczek wpłaconych w okresie rozliczeniowym.
2. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do wyliczonych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
3. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad kosztami stanowi nadpłatę, która zostaje przekazana do rozliczenia na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu, o ile użytkownik nie wystąpi o zwrot tej nadpłaty.
4. W przypadku zbycia lokalu w okresie rozliczeniowym, rozliczenie kosztów za ogrzewanie lokalu, podgrzania wody i zużycie wody sprzedający i kupujący lokal dokonują między sobą, natomiast do rozliczeń ze Spółdzielnią z tytułu zużycia tych mediów uprawniona i zobowiązana jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w dniu doręczenia rozliczenia mediów.

§ 18.

1. Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zużycia wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
2. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
3. Od decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie reklamacji członkowi Spółdzielni przysługuje w terminie 14 dni odwołanie do Rady Nadzorczej.
4. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.
5. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużytych mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki karne.
6. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to Spółdzielnia natychmiast po jej wyjaśnieniu zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną kwotę.

§ 19.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 734/2022** w dniu **23.02.2022 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 715/2021 z dnia 30.06.2021 r.

Wartości współczynników „LAF” przyjętych do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie

1. Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF”.
2. Współczynniki redukcyjne „LAF” dotyczą lokali i pomieszczeń w budynkach wielolokalowych.
3. W przypadku przeprowadzenia w budynku remontu elewacji wraz z dociepleniem oraz ocieplenia stropów piwnic, garaży lub stropów ostatnich kondygnacji i poddaszy, wartości współczynników „LAF” należy poddać analizie i dokonać ewentualnych zmian w ich ustaleniu.
4. Wartości współczynników redukcyjnych „LAF” przyjmowane są z dokładnością do 0,05 i w zależności od położenia ogrzewanego lokalu lub pomieszczenia w budynku mogą wynosić od 0,65 do 1,00.
5. Wartości współczynników „LAF” w lokalach mogą być zmniejszone, jeżeli:
 - 1) są lokalami szczytowymi lub narożnymi w budynkach wieloklatkowych,
 - 2) położenie lokali lub pomieszczeń jest na najniższej lub najwyższej kondygnacji,
 - 3) lokal lub pomieszczenie położone jest bezpośrednio na gruncie bez podpiwniczenia,
 - 4) lokal lub pomieszczenie sąsiaduje całą ścianą z pomieszczeniem nieogrzewanym.
6. Wartości współczynników „LAF” w lokalach mogą być podwyższone, jeżeli:
 - 1) lokal lub pomieszczenie położone są nad ogrzewanym pomieszczeniem gospodarczym w piwnicy lub położone pod ogrzewanym poddaszem użytkowym,
 - 2) dla lokalu zostały ocieplone ściany zewnętrzne lub stropodach usytuowany bezpośrednio nad nim lub ocieplone stropy piwnic i garażu znajdujących się bezpośrednio pod nim.
7. We wszystkich przypadkach wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala się indywidualnie uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu lub innego pomieszczenia biorąc pod uwagę dokonywane okresowo analizy kosztów zużycia energii cieplnej.