

Ramowy regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

Podstawy prawne

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej opracowano w szczególności na podstawie:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 716 ze zmianami) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi;
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 ze zmianami);
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1208);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 2351 ze zmianami);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą w Bydgoszczy”.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
- 1.2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
- 1.3. Koszty dostawy ciepła do rozliczenia na lokale wyznacza się w zasobach Spółdzielni na podstawie:
 - a) faktur wystawionych przez zewnętrznych dostawców ciepła,
 - b) sumy wszystkich kosztów związanych z wytworzeniem i dostarczeniem ciepła na potrzeby CO i CWU.
- 1.4. Spółdzielnia zleca rozliczanie kosztów CO i może zlecać rozliczanie kosztów CWU podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość stosowanego systemu rozliczeniowego.

Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostawę ciepła oraz koszty z tym związane. Każdy użytkownik ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy ponosi koszty związane między innymi z nabyciem, dzierżawą, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą tych urządzeń. Ciepłomierze i wodomierze zamontowane przez Spółdzielnię do rozliczeń pomiędzy użytkownikami

lokali a Spółdzielnią podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obowiązek legalizacji tych urządzeń spoczywa na Spółdzielni. Koszt ich legalizacji obciąża użytkowników lokali, dla których zainstalowane są te urządzenia.

- 1.5. Obowiązkiem użytkownika lokalu wyposażonego w ciepłomierz lokalowy, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania kontroli ich działania, wymiany i odczytu. Przy czym pod pojęciem udostępnienia rozumie się takie przygotowanie pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nieograniczony dostęp do miejsca zainstalowania tych urządzeń.
- 1.6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń rejestrujących oraz zaworów termostatycznych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania, zobowiązany jest on do bezzwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Spółdzielni Mieszkaniowej. Konsekwencje za spóźnione zgłoszenie ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wystąpienia szkody z przyczyn leżących po stronie użytkownika wszelkie koszty usunięcia ponosi użytkownik tych urządzeń.
- 1.7. Odczyty radiowych podzelników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lokalowych oraz wodomierzy wykonywane będą bez powiadomienia użytkowników. Porównanie odczytanych wskazań możliwe jest po otrzymaniu rozliczenia kosztów lokalu.

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

- 2.1. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, bądź zespołu budynków obsługiwanych przez jeden węzeł cieplny.
- 2.2. Udział kosztów stałych CO i kosztów zmiennych CO w całkowitych kosztach dostawy ciepła na potrzeby CO jest wyznaczany przy uwzględnieniu m.in.: zapotrzebowania na ciepło oraz zużycia ciepła na potrzeby CO wg wskazań ciepłomierza głównego, wskazań ciepłomierzy lokalowych lub podzelników kosztów ogrzewania, specyfiki instalacji centralnego ogrzewania, specyfiki dostawy i odbioru ciepła, stopnia termomodernizacji budynku.
- 2.3. Podstawę ustalania opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej stanowią:
 - a)** koszty stałe CO, do których zalicza się w szczególności koszty wynikające ze strat ciepła we węźle cieplnym, koszty ogrzewania

nieopomiarowanych części pomieszczeń, tj. ogrzewanie klatek schodowych, suszarni, pralni oraz koszty ciepła wyemitowanego przez instalację CO doprowadzającą i odprowadzającą ciepło od węzła cieplnego lub kotłowni do grzejników lokalowych, tj. ciepło wyemitowane przez instalację poziomą w piwnicach, piony zasilania i powrotu, rury grzewcze w łazienkach oraz gałązki przyłączeniowe do grzejników.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu stałego CO jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

b) opłaty zmienne za ciepło dostarczone na ogrzewanie - faktyczna ilość energii cieplnej wg odczytu w węźle cieplnym oraz wskazania urządzeń pomiarowych w lokalach.

c) Koszty zmienne CO – to różnica całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby CO do budynku i kosztów stałych CO. W ich skład wchodzi koszt wynikający z iloczynu obliczeniowego zużycia ciepła lokali na potrzeby CO, czyli zużycia ciepła zarejestrowanego na ciepłomierzach lokalowych lub zużycia jednostek zarejestrowanych na podzielnikach kosztów ogrzewania z uwzględnieniem odpowiednich współczynników i ceny jednostkowej wynikającej z udziału kosztów zmiennych CO w całkowitym koszcie dostawy ciepła na potrzeby CO w danym budynku.

- 2.4. Odczyty urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym dokonywane są na koniec każdego miesiąca oraz przy zmianie ceny.
- 2.5. Wskazania indywidualnych liczników energii cieplnej w lokalach odczytywane są na koniec sezonu grzewczego oraz przy zmianie ceny.
- 2.6. Wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach odczytywane są na koniec sezonu grzewczego.
- 2.7. Odczyty wodomierzy wody ciepłej w lokalach dokonywane są w okresach półrocznych i przy każdorazowej zmianie cen.
- 2.8. Rozliczenie opłat zmiennych centralnego ogrzewania o których mowa w pkt. 2 ust. 2.2 lit. b na poszczególne lokale dokonywane jest raz w roku, po sezonie grzewczym, który kończy się 31 grudnia.
Okresem rozliczeniowym dla kosztów centralnego ogrzewania jest okres od 1.01. do 31.12.
- 2.9. W rozliczeniu opłat zmiennych centralnego ogrzewania na poszczególne lokale wyodrębnia się część stałą mogącą wynosić od 25% do 50% tych opłat, którą rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Część zmienna, mogąca wynosić odpowiednio od 75% do 50% tych opłat rozlicza się według wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych. W rozliczeniu opłat centralnego ogrzewania uwzględnia się współczynniki korygujące wynikające z różnic występujących w danym budynku w odniesieniu do wielkości strat ciepła spowodowanych odmiennym usytuowaniem lokali w tym budynku określonych w dokumentacji technicznej. Wysokość współczynników korygujących dla poszczególnych lokali ustala firma dokonująca rozliczenia kosztów.

W przypadku gdy ciepłomierz lub wodomierz CWU nie wskazuje zużycia, do rozliczenia przyjmuje się uśrednione dane z ostatnich, analogicznych trzech okresów rozliczeniowych.

2.10 W budynkach wyposażonych w zbiorczą instalację CWU dostarczającą ciepłą wodę do lokali, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby CWU oparte jest na wskazaniach ciepłomierzy głównych oraz wodomierzy lokalowych do pomiaru ciepłej wody dostarczonej do tych lokali.

a) Koszty przygotowania CWU w budynkach wylicza się, w zależności od sposobu jej opomiarowania w następujący sposób: Jeżeli budynek wyposażony jest w ciepłomierz główny oraz ciepłomierz CO to koszty przygotowania CWU wyznacza się z różnicy wskazań ciepłomierza głównego w budynku i ciepłomierza CO.

b) Koszt podgrzania wody nie obejmuje kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

c) Ryczałt ilości wody przypadającej na jedną osobę w danym lokalu ustala Zarząd Spółdzielni lub właściciel lokalu na podstawie pisemnego wniosku.

d) W przypadku nieumyślnego uszkodzenia urządzenia rejestrującego (ciepłomierz, podzielnik kosztów ogrzewania, wodomierz) i niezwłocznego zgłoszenia do administracji lub awarii urządzenia, za okres do wymiany urządzenia zostanie wykonane szacowanie zużycia na podstawie zużycia w porównywalnym okresie rozliczeniowym.

e) Użytkownik jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości działania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych oraz głowic regulacyjnych i zgłaszanie niezwłoczne do administracji ewentualnych ich awarii.

2.11. Dla kosztu zmiennego CO wyznacza się w danym okresie rozliczeniowym:

a) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby CO, wyznaczany jako wartość obliczeniowego zapotrzebowania ciepła w lokalach wynoszącego 0,4 GJ/m³ ogrzewanej kubatury tych lokali,

przy uwzględnieniu udziału kosztów zmiennych CO w całkowitych kosztach dostawy ciepła na potrzeby CO oraz, w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, przy uwzględnieniu ich współczynnika czułości bazowej. Wskaźnik ten oznacza maksymalną ilość jednostek rejestrowanych na podzielnikach kosztów ogrzewania jaka może wystąpić w rozliczeniu kosztów CO w danym budynku, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali.

b) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby CO, wyznaczany jako wartość obliczeniowego zapotrzebowania ciepła w lokalach, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowej wynoszącej +16°C. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, wyznaczona wartość zapotrzebowania ciepła przy uwzględnieniu współczynnika czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania stanowi minimalną ilość jednostek zużycia ciepła jaka będzie przypisywana do poszczególnych lokali.

W każdym budynku, w którym lokale wyposażono w podzielniki kosztów ogrzewania wskaźnik minimalnej ilości jednostek jaka będzie przypisywana do lokali stanowi 40% średniego zużycia jednostek w danym budynku. Wskaźnik ten oznacza minimalną ilość jednostek rejestrowanych na podzielnikach kosztów ogrzewania jaka wystąpi w rozliczeniu kosztów CO w danym budynku, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali.

2.12. Udział procentowy części stałej i zmiennej opłat ustalany jest indywidualnie dla poszczególnych budynków bądź zespołów budynków na podstawie opinii technicznej firmy dokonującej rozliczenia kosztów.

3. Ustalanie opłat.

3.1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie podgrzewanie wody w następujący sposób:

a) opłatę stałą co miesiąc przez cały rok

b) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie w sezonie grzewczym, tj. w miesiącach od stycznia do grudnia włącznie

c) opłatę zmienną za podgrzewanie wody co miesiąc przez cały rok z wyłączeniem przerwy w dostawie ciepłej wody.

3.2. Wysokość miesięcznych wpłat ustalana jest następująco:

a) opłata stała proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu

b) opłata zmienna za centralne ogrzewanie na podstawie średniej ilości ciepła dostarczonej do instalacji odbiorczych w budynku, określanej

w oparciu o dane z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, w przypadku braku danych za trzy okresy rozliczeniowe na podstawie danych z krótszego okresu - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Na pierwszy okres rozliczeniowy po oddaniu budynku do używania na podstawie projektowanego zużycia energii cieplnej - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

c) opłata zmienna za podgrzewanie wody półrocznie według średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody. Podstawą do ustalenia średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody są odczyty wodomierzy z poprzednich 6 miesięcy, a za okres pierwszych 6 miesięcy od dnia oddania lokalu do używania przyjmuje się zużycie ciepłej wody w ilości 2m³ od osoby.

- 3.3. Ustalone w rozliczeniu, o którym mowa w pkt. 2.8. i 2.9.¹ nadpłata, bądź niedopłata z wniesionych miesięcznych wpłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody podlegają odpowiednio zwrotowi przez Spółdzielnię, bądź zapłacie przez użytkownika lokalu na rzecz Spółdzielni niezwłocznie po dokonaniu rozliczenia.
- 3.4. Nadpłata, o której mowa w pkt. 3.3. może być zadysponowana na poczet opłat eksploatacyjnych w następnym okresie rozliczeniowym.
- 3.5. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do montażu, odczytu lub kontroli ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania, albo użytkownik dokona ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań lub użytkownik bez zgody Spółdzielni dokona zmian w instalacji CO mogących wpłynąć na pomiar lub odczyt tych urządzeń w lokalu, rozliczenie takiego lokalu wyznaczane jest w następujący sposób:
 - a)** koszt stały CO wyliczony zostanie na zasadach ogólnych jak dla pozostałych lokali opomiarowanych,
 - b)** koszt zmienny CO wyliczony zostanie przy uwzględnieniu maksymalnej liczby jednostek obliczeniowych zużycia ciepła, jakie wystąpiło na jednostkę powierzchni, lub kubatury w lokalu w danym budynku w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu powierzchni lub kubatury przedmiotowego lokalu.
- 3.6. Koszty rozliczenia lokali, w których dokonano odczytu, naliczane będą za każdy punkt pomiarowy (ciepłomierz /podzielniki kosztów ogrzewania/ wodomierz CWU) i obciążają użytkownika danego lokalu. Koszty rozliczenia lokali, w których nie dokonano odczytu, naliczane

będą w wysokości ustalonej w cenniku firmy rozliczającej i obciążają użytkownika danego lokalu.

3.7. W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody, do obliczenia tych opłat przyjmuje się wskazania tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie.

3.8. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.9. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca łącznie z opłatą za używanie lokalu.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.

3.10. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

3.11. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mieszkańcy regulują przelewami pocztowymi lub bankowymi na indywidualny rachunek lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.

3.12. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

3.13 Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu może zmienić zaliczkę.

Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat w ciągu całego okresu rozliczeniowego CO i CWU.

Zaliczki miesięczne wnosi się w terminie ustalonym dla opłaty za lokal, równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.

3.14. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik winien zgłosić w Administracji Spółdzielni w dniu stwierdzenia.

Administracja Spółdzielni ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika w dniu zgłoszenia, jeśli zgłoszenie nastąpi przed godz. 12⁰⁰, lub w dniu następnym, jeśli zgłoszenie nastąpi po godz. 12⁰⁰.

3.15 Użytkownik lokalu nie może dokonywać bez pisemnej zgody Spółdzielni żadnych ingerencji w instalację CO w lokalu (w szczególności zmiana grzejnika). W przypadku wykonania takich prac rozliczenie kosztów CO może nastąpić zgodnie z 3.5.

3.16 Rozliczenie kosztów CO i CWU stanowi informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła.

W przypadku wystąpienia nadpłaty, Spółdzielnia zobowiązana jest ją zwrócić w terminie 14 dni od daty dostarczenia przez użytkownika lokalu oświadczenia o formie jej zwrotu, o ile na danym lokalu nie ciąży żadne zaległości wobec Spółdzielni. W takim przypadku nadpłata zostaje zaliczona na spłatę zadłużenia.

W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych zaliczek, użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika dopłata może być rozłożona na raty.

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów CO i CWU winne być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia tych rozliczeń.

Użytkownik jest obciążony kosztami sprawdzenia urządzenia rejestrującego, wykonanego na jego zlecenie lub kosztami poniesionymi na skutek nieuzasadnionej reklamacji.

W uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o innym sposobie rozliczenia kosztów dostawy ciepła.

3.17 Każdy użytkownik lokalu w Spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania i respektowania niniejszego regulaminu.

3.18 Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/2022 w dniu 15.12.2022 roku i obowiązuje od 01.01.2023 roku

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc: Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą” w Bydgoszczy z dnia 23.01.2017 roku.

