

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI
ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I
PODGRZEWANIE WODY -**

w zakresie lokali wyposażonych w elektroniczne radiowe podzielniki kosztów ciepła

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

Postanowienia Regulaminu zostały ustalone w oparciu o poniższe akty prawne:

1. ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami), przy czym możliwość rozliczenia kosztów ogrzewania c.o. z indywidualnymi odbiorcami w lokalach wynika z art. 45a Prawa energetycznego;
2. Polską Normę „PN EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną”, która określa wymogi podzielników kosztów centralnego ogrzewania;
3. ustawę z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2013r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna korzystająca z lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni.
2. Zarządca - Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Legionowie.
3. Nieruchomość - budynek lub grupa budynków podłączona do jednego licznika ciepła w węźle cieplnym.
4. Okres rozliczeniowy - okres 12 miesięczny określony datami pomiędzy jednym, a drugim rozliczeniem. W przypadkach szczególnych dopuszcza się rozliczenie w okresach krótszych.
5. Powierzchnia - powierzchnia użytkowa ogrzewana w lokalach mieszkalnych i usługowych.
6. Lokal opomiarowany - lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania tj. podzielniki kosztów z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostatyczne. W skład lokalu opomiarowanego wchodzi również łazienka i WC lub kuchnia, które nie są wyposażone w podzielnik kosztów.
7. Dostawca ciepła - przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła we własnych źródłach oraz jego przesyłaniem i dystrybucją, z którym Zarządca ma zawartą umowę na dostawę ciepła.

8. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku rejestrujące dane pozwalające na ustalenie udziału kosztów ciepła w danym pomieszczeniu w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
9. Koszty energii cieplnej – koszty ponoszone przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne.
10. Koszty zmienne centralnego ogrzewania – koszty zmienne energii cieplnej zmierzone przez licznik ciepła w węźle cieplnym pomniejszone o koszty podgrzania wody.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZMIENNYCH PODGRZANIA WODY

§ 3

Koszty podgrzania wody obciążają lokale:

- wyposażone w wodomierze ciepłej wody – wg wskazań wodomierzy,
- nie wyposażone w wodomierze ciepłej wody – wg ryczałtu w wysokości 3 m³/osobę zamieszkujejącą w danym lokalu.

§ 4

1. Koszty zmienne podgrzania wody zużytej w danym budynku ustala się wg następującego wzoru:

$$K_{PW} = I_{PW} * W_{EC} * C_{GJ}$$

przy czym:

K_{PW} - koszty zmienne podgrzania wody,

I_{PW} – to suma wskazań wodomierzy wody podgrzanej w lokalach opomiarowanych oraz zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych ustalonego na podstawie ryczałtów, o których mowa w § 3

W_{EC} – współczynnik energii cieplnej potrzebnej na ogrzanie 1 m³ wody w GJ/m³

C_{GJ} – cena ciepła za GJ obowiązująca u dostawcy

2. Współczynnik energii cieplej ustalany jest jednolicie, dla poszczególnych grup budynków charakteryzujących się podobieństwem w zakresie ilości węzłów cieplnych, czyli:

- w budynkach z jednym węzłem cieplnym 0,320 GJ/m³
- w budynkach z więcej niż jednym węzłem cieplnym 0,260 GJ/m³

§ 5

Dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody koszt podgrzania wody stanowi iloczyn zużytej wody mierzonej w m³ ustalonej na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego na instalacji ciepłej wody w lokalu oraz kosztu podgrzania 1m³ wody wynikającego z przyjętego współczynnika energii cieplnej potrzebnej dla ogrzania 1 m³ wody zgodnie z zapisami § 4 ust. 2.

§ 6

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła są całkowite koszty dostarczonej energii cieplnej do budynku, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, wynikających z odczytów urządzeń pomiarowych w budynku i kosztów stałych.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego obejmującego 12 miesięcy (od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku). W szczególnych przypadkach dopuszcza się rozliczenie w okresach krótszych.

§ 7

1. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w nieruchomości przyjmuje się następujące opłaty:
 - koszty stałe, które obejmują:
 - koszty z tytułu mocy zamówionej,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe.
 - koszty zmienne, które obejmują:
 - koszty pobranego ciepła określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym pomniejszone o koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
 - opłatę zmienną za usługi przesyłowe.
2. Koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych przeznaczonych na cele centralnego ogrzewania odbywa się z podziałem na:
 - koszty zmienne części wspólnej,
 - koszty zmienne rozliczane wg wskazań podzielników.
4. Przyjmuje się następujący podział kosztów zmiennych:
 - koszty zmienne części wspólnej stanowią:
 - 40% kosztów zmiennych centralnego ogrzewania, które zostaną rozliczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu. Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, wózkownie, korytarze oraz koszty obejmujące

ciepło oddane przez pion i poziomy instalacji centralnego ogrzewania, koszty cyrkulacji, czyli koszty utrzymania w pełnej gotowości wody o odpowiedniej temperaturze jak również ogrzewanie łazienek i WC, które nie są opomiarowane;

- koszty zmienne rozliczane wg wskazań podzielników stanowią:
 - 60% kosztów zmiennych centralnego ogrzewania, które zostaną rozliczone wg sumy odczytu wszystkich elektronicznych podzielników ciepła w nieruchomości proporcjonalnie do ilości jednostek wynikających ze wskazań indywidualnych podzielników kosztów zainstalowanych w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem współczynników wydajności grzejnika, wyrównawczego (średniej temperatury w pomieszczeniu w okresie rozliczeniowym zarejestrowanej przez podzielnik) oraz korygującego położenie lokalu w bryle budynku.

§ 8

1. Określenia wartości współczynników wydajności grzejnika, wyrównawczego i korygującego położenie lokalu w bryle budynku dokona podmiot wskazany przez Spółdzielnię.
2. Ilość jednostek podlegających rozliczeniu ustala się w wyniku pomnożenia odczytu z podzielnika kosztów przez współczynnik grzejnikowy oraz lokalowy.
3. Mieszkanie o najmniejszych stratach ciepła na m² powierzchni w danej nieruchomości ma współczynnik - 1,000, natomiast każde inne mieszkanie o stratach większych ma współczynnik niższy.
4. Odczytu drogą radiową elektronicznych podzielników kosztów po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w § 6 ust. 2, dokonuje upoważniony przez Zarządcę pracownik, bez udziału użytkowników lokali. Odczyty nie wymagają potwierdzenia.
5. W przypadku trudności w dokonaniu odczytu drogą radiową użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić dostęp do urządzeń zamontowanych na grzejnikach upoważnionej przez Zarządcę osobie w celu wykonania czynności kontrolnych dotyczących poprawności działania tych urządzeń, stanu ich plomb, a także oddziaływaniu innych czynników utrudniających prawidłowe wskazania i odczyty (np. wykonane przez użytkowników lokali indywidualne obudowy).
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Zarządcę.
7. Dopuszcza się montaż podzielników elektronicznych wyłącznie na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

§ 9

1. Mieszkania, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów lub nie został w nich dokonany z winy lokatora odczyt podzielników zostaną rozliczone w sposób następujący:

- rozliczenie kosztów stałych nastąpi według zasad przyjętych dla mieszkań opomiarowanych rozliczanych wg podzielników kosztów,
- rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania będzie dokonane ryczałtowo wg poniższego wzoru:

$$J_K = K_{ZC} / \sum M^2$$

J_K – średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego m² powierzchni budynku

K_{ZC} – 60% kosztów zmiennych przeznaczonych na cele centralnego ogrzewania

$\sum M^2$ – suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali w rozliczonym budynku

$$R_{KC} = J_K * M^2 * 1,5$$

R_{KC} – ryczałtowy koszt ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym

M^2 – powierzchnia użytkowa rozliczanego lokalu

1,5 – wskaźnik podwyższający średnie zużycie w danym budynku kosztów zmiennych rozliczanych wg wskazań podzielników

- pozostałe koszty, czyli koszty zmienne części wspólnej oraz koszty stałe rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
2. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło z winy użytkownika, do:
 - uszkodzenia plomby na elektronicznym podzielniku kosztów ogrzewania, lub
 - demontażu podzielników w całym lokalu lub jego części, lub
 - złożenia przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o nie wyrażeniu zgody na rozliczanie wg odczytów elektronicznych podzielników kosztów, lub
 - mechanicznego uszkodzenia podzielnika,

rozliczenia dokonuje się wg zasad określonych jak dla lokali nieopomiarowanych, czyli w sposób ryczałtowy.

3. Rozliczenie wg zasad przyjętych dla lokali opomiarowanych nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym pod warunkiem ustąpienia przyczyny tj. po zakupieniu lub naprawie i montażu podzielników oraz ich oplombowaniu na koszt użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło do uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika, rozliczenia dokonuje się wg oszacowania jednostki w oparciu o dane podzielnika pozyskane z oprogramowania monitorującego pracę podzielników. W takim przypadku w ramach gwarancji firma dokona wymiany uszkodzonego podzielnika na nowy.
5. W przypadku braku opomiarowania pojedynczego pomieszczenia w mieszkaniu wynikającego z braku grzejnika lub braku możliwości opomiarowania go podzielnikiem kosztów (dotyczy wyłącznie kuchni), zostanie przyjęte uśrednione

zużycie z podzielników zainstalowanych w przedmiotowym lokalu wg następującego wzoru:

- suma odczytów podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w lokalu po uwzględnieniu współczynników korygujących wydajność grzejnika w jednostce rozliczeniowej podzielone przez ilość opomiarowanych grzejników w lokalu razy współczynnik wyrównawczy położenia lokalu w bryle budynku.
6. W przypadku zmiany grzejnika (wykonanej tylko za zgodą Zarządcy) należy niezwłocznie skontaktować się z administracją osiedla w celu przeniesienia podzielnika na nowy grzejnik.
 7. W celu zadbania o poprawną pracę urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia administracji osiedla o dostrzeżonych uszkodzeniach plomb lub elektronicznych radiowych podzielników kosztów ogrzewania.
 8. Użytkownik lokalu, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego o ile zajdzie taka konieczność.

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

§ 10

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych cen ciepła,
 - mocy zamówionej,
 - ilości ciepła zużytego w danym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych w terminie statutowym.
3. Jeśli w ciągu roku rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodując wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Wymiar opłat za ciepło w lokalu naliczany jest w rozbiciu na:
 - koszty stałe ciepła c.o. i cw. (powierzchnia czynszowana lokalu razy koszt zł/m²)
 - koszty zmienne za centralne ogrzewanie lokalu (powierzchnia czynszowana lokalu razy koszt zł/m²)

5. Wymiar opłaty zmiennej za podgrzanie wody użytkowej następuje w jednej pozycji jako iloczyn:
- liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody razy koszt zł/m³, w przypadku stosowania systemu rozliczeń wg wskazań wodomierza,
 - liczby osób zamieszkałych w lokalu razy koszt zł/osobę, w przypadku stosowania systemu rozliczeń ryczałtowych.

ROZLICZENIE W PRZYPADKU ZMIANY UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów energii cieplnej obciążają nowego użytkownika lokalu.
2. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadające na dany lokal zalicza się na poczet opłat za używanie lokalu lub innych należności wobec Zarządcy. Nadpłaty te nie podlegają oprocentowaniu.
3. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadające na dany lokal winny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarządca może rozłożyć niedopłatę na raty.

§ 12

Czas składania pisemnych reklamacji dotyczących rozliczenia kosztów ciepła wynosi 14 dni licząc od dnia doręczenia rozliczenia. Reklamacje wpływające do Zarządcy po upływie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia zainteresowanym, nie będą rozpatrywane w części dotyczącej wyników rozliczenia.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Niniejszy regulamin rozliczania został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 72/15 z dnia 17.12.2015r.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej do budynków, w których lokale wyposażone są w elektroniczne radiowe podzielniki kosztów ciepła począwszy od 01.01.2016r.