

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie w nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w budynku nr 0 na osiedlu Batory w Legionowie

§ 1

ZASADY OGÓLNE

1. Nieruchomość przy ul. Słowackiego 23 na osiedlu Batory w Legionowie wyposażona jest w instalację centralnego ogrzewania oraz w:
 - a) ciepłomierz główny w węźle budynkowym,
 - b) ciepłomierze indywidualne.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w Legionowie.
3. Dostawcą ciepła do węzła grupowego na osiedlu Batory jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „LEGIONOWO” Sp. z o.o. w Legionowie.
4. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach jest opomiarowane przez ciepłomierze indywidualne (pomiar w GJ).
5. Zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości mierzy licznik ciepła w węźle budynkowym.
6. Podstawą rozliczania z Dostawcą kosztów zakupu ciepła są:
 - a) koszty zmienne – zużycie energii cieplnej (węzeł grupowy) – odczyt w GJ wraz z opłatami przesyłowymi x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy,
 - b) koszty stałe – za moc zamówioną wraz z usługami przesyłowymi w [MW] x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy.
7. Okresem rozliczeniowym z właścicielem lokalu za opłaty stałe i zużyte ciepło jest okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych:
 - a) pierwszy okres rozliczeniowy – od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - b) drugi okres rozliczeniowy – od 1 lipca do 31 grudnia.
8. Jednostką rozliczeniową z właścicielem lokalu jest:
 - a) za centralne ogrzewanie - GJ,
 - b) za koszty stałe centralnego ogrzewania – m² powierzchni lokalu,
 - c) za koszty ogrzewania części wspólnej nieruchomości – ilość lokali w nieruchomości.
9. Odczyty wskazań ciepłomierzy dokonywane są po zakończeniu każdego półrocza, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, według sczytanych „Radiowo” lub w inny sposób ciepłomierzy indywidualnych i ciepłomierza głównego w węźle budynkowym.
10. Koszty odczytu urządzeń pomiarowych (indywidualnych i administracyjnych) stanowią koszty eksploatacji nieruchomości.

§ 2

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

1. Koszty stałe za ciepło

Do kosztów stałych ciepła dostarczonego do nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w Legionowie zalicza się:

- a) koszty za zamówioną moc cieplną,
- b) koszty za usługi przesyłowe stałe.

2. Koszty zmienne za ciepło

Do kosztów zmiennych za ciepło dostarczane do nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w Legionowie zalicza się:

- a) koszty za zużyte ciepło,
 - b) koszty za usługi przesyłowe zmienne.
3. Rozliczenie lokalu z kosztów zakupionego ciepła w okresie rozliczeniowym, prowadzi się w systemie zaliczkowym opisanym w § 3 n/regulaminu.
 4. Rozliczenie lokalu z opłat zaliczkowych określonych § 3 ust. 1 w stosunku do poniesionych kosztów następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 1 ust. 7, według szczytanych „Radiowo” lub w inny sposób indywidualnych ciepłomierzy oraz cen za GJ obowiązujących w okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfą Dostawcy.
 5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 4 zostaje dokonane w ciągu 3 miesięcy po okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 1 ust. 7.
 6. Rozliczenie za zużyte ciepło na centralne ogrzewanie w danym lokalu następuje wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych lub średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o., o którym mowa w § 5 ust. 2 albo wg zapisu, o którym mowa w § 5 ust. 3.
 7. Rozliczenie z użytkownikami lokali za koszty stałe centralnego ogrzewania dokonywane jest według proporcji w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości [w zł/m²].
 8. Rozliczenie lokalu za koszty ogrzewania części wspólnej nieruchomości wynikające z różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym w węźle cieplnym, a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości.
 9. Nie można dokonywać korekty zużycia ciepła w poszczególnych lokalach po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 za dany okres rozliczeniowy. Ewentualne korekty uwzględniane zostaną w następnym okresie rozliczeniowym.
 10. Zaliczki za ciepło na centralne ogrzewanie oraz na koszty stałe za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie właściciel lokalu wnosi wraz z pozostałymi zaliczkami z tytułu utrzymania lokalu w formie miesięcznych opłat płatnych z góry do dnia 10-go za dany miesiąc.
 11. Pomiar zużytego ciepła na centralne ogrzewanie odbywa się przy użyciu indywidualnego ciepłomierza przy zastosowaniu współczynnika redukcyjnego ze względu na położenie danego lokalu w budynku o wartości $R_m = 1$.

§ 3

USTALENIE ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Wymiar zaliczkowych miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie dokonywany jest w rozbiciu na pokrycie:
 - a) kosztów stałych ciepła na centralne ogrzewanie - przyjmuje się 1/12 planowanych w/w kosztów w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości [w zł/m²].
 - b) kosztów zmiennych ciepła na centralne ogrzewanie z uwzględnieniem:
 - ceny GJ – aktualnej na dzień ustalenia zaliczki wg taryfy u Dostawcy,
 - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia ciepła w danym lokalu z wybranych 12 miesięcy z dwóch lub trzech lat [w GJ]

Wysokość zaliczki na koszty stałe ciepła ustala się na podstawie n/regulaminu i zatwierdza uchwałą przez Radę Nadzorczą.

2. Na pisemny wniosek właściciela lokalu możliwa jest zmiana wysokości zaliczki na poczet zużycia ciepła na c.o. (tj. ilości GJ). Zmiany można dokonać wyłącznie na bieżąco w danym miesiącu rozliczeniowym lub z wyprzedzeniem na miesiące następne. Nie ma możliwości wprowadzania zmian wstecznie.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu wysokość pierwszej zaliczki na poczet zużycia ciepła na c.o. dla nowego Użytkownika lokalu ustalana jest analogicznie jak dla poprzedniego Użytkownika lokalu lub zgodnie z pisemnie zadeklarowanym zużyciem ciepła na c.o. w GJ przez nowego Użytkownika lokalu oraz aktualnie obowiązującej ceny za GJ.
4. W przypadku stwierdzenia istotnej zmiany wielkości średnio-miesięcznego zużycia w danym lokalu ilości ciepła na centralne ogrzewanie [w GJ] Zarząd Spółdzielni może zmieniać na bieżąco w wysokość zaliczek należnych od właścicieli lokali zgodnie z ujawnionymi nowymi wielkościami zużycia.
5. Opłaty zaliczkowe, o których mowa w ust. 1 litery a i b na dany okres rozliczeniowy są płatne miesięcznie.

§ 4

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

1. Rozliczenie lokalu z opłat zaliczkowych określonych § 3 ust. 1 litery a i b w stosunku do poniesionych kosztów określonych w § 2 ust. 1 i 2 następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 1 ust. 7, według sczytanych „Radiowo” lub w inny sposób, indywidualnych ciepłomierzy oraz ceny obowiązującej w okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfą Dostawcy.
2. Rozliczenie zaliczkowych opłat na zużyte ciepło - opłata zmienna następuje, za dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych przypisanych do lokalu, w następujący sposób:
 - a) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych z tytułu zakupu ciepła na c.o. określonych w § 3 ust. 1 lit. b jest wyższa od rzeczywistych kosztów ciepła na c.o. określonych w § 2 ust. 2 przypadająca na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek właściciela lokalu nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa wyżej zostanie zwrócona w ciągu 30 dni na pisemnie wskazane konto Użytkownika,
 - b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych z tytułu dostawy ciepła na c.o. określonych

§ 3 ust. 1 lit. b nie pokrywa rzeczywistych kosztów za ciepło na c.o. określonych w § 2 ust. 2 przypadającą na dany lokal niedopłatę właściciel lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

3. Rozliczenie zaliczkowych opłat za ciepło – opłata stała następuje za dany okres rozliczeniowy w następujący sposób:
 - a) w przypadku, gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 ust. 1 lit. a jest wyższa od poniesionych rzeczywistych kosztów określonych w § 2 ust. 1 przypadającą na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek właściciela lokalu nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa wyżej zostanie zwrócona w ciągu 30 dni na pisemnie wskazane konto Użytkownika,
 - b) w przypadku, gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 ust. 1 lit. a jest niższa od poniesionych rzeczywistych kosztów określonych w § 2 ust. 1 przypadającą na dany lokal niedopłatę w zł/m² właściciel lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W przypadku, gdy w stosunku do Użytkownika lokalu występują zaległości objęte tytułem wykonawczym lub egzekwowane w postępowaniu komorniczym nadpłaty z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów opisane w ust. 2 lit. a oraz ust. 3 lit. a zaliczane są na poczet tych zaległości.
5. Za datę otrzymania rozliczenia uważa się datę dostarczenia go przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub datę odbioru listu poleconego, którym zostało w/w rozliczenie wysłane. W przypadku nieodebrania listu poleconego za datę odbioru przyjmuje się upływ terminu odbioru drugiego awizo.
6. W przypadku wyrażenia zgody przez osobę upoważnioną na elektroniczną formę dostarczania wszelkiej korespondencji dotyczącej ich lokalu, dopuszcza się możliwość przekazania zawiadomienia o rozliczeniu w tej postaci. Za datę otrzymania rozliczenia przyjmuje się datę wysłania rozliczenia w formie elektronicznej.
7. W sytuacji, gdy istnieje stan zagrożenia epidemicznego ogłoszony na terenie kraju przez Rząd RP lub GIS dopuszcza się przekazanie wyniku rozliczeń poprzez dostarczenie zawiadomień bezpośrednio do indywidualnych skrzynek listowych znajdujących się w nieruchomości. Osoby upoważnione przez Administrację Osiedla Batory własnoręcznym podpisem poświadczają datę dostarczenia korespondencji.
8. Właściciel lokalu może wnieść na piśmie do Spółdzielni reklamację w sprawie rozliczenia ciepła w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.
9. Uznane reklamacje będą rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.
10. W przypadku zmiany właściciela lokalu rozliczenia kosztów ciepła, o których mowa w n/regulaminie za cały okres rozliczeniowy dokonuje się z nowym Użytkownikiem lokalu.
11. Spółdzielnia nie pośredniczy w indywidualnych rozliczeniach pomiędzy nowym, a poprzednim Użytkownikiem lokalu.

§ 5

AWARIE I USZKODZENIA INDYWIDUALNYCH URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

1. W przypadku awarii indywidualnych ciepłomierzy właściciel lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia awarii Administracji Osiedla Batory.
2. Podstawą rozliczenia zużycia ciepła na c.o. w przypadku uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego jest:
 - a) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę rozliczenia stanowi zużycie ciepła na c.o. w danym lokalu w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego razy cena GJ obowiązująca u Dostawcy w okresie, którego dotyczy rozliczenie.
 - b) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia stanowi:
 - za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy ciepłomierza ustala się średnio-miesięczne zużycie ciepła na c.o. na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego razy cena GJ obowiązująca u Dostawcy w okresie, którego dotyczy rozliczenie,
 - od momentu naprawy – wymiany ciepłomierza do końca okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu nowego ciepłomierza indywidualnego razy cena GJ obowiązująca u Dostawcy w okresie, którego dotyczy rozliczenie.
3. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o. w lokalu ustala się je przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym jednostek ciepła na c.o. w budynku (GJ) na m² powierzchni lokali w nieruchomości (z wyłączeniem powierzchni lokalu, którego dotyczy stwierdzone uszkodzenie ciepłomierza) razy powierzchnia lokalu, którego dotyczy uśrednienie.
4. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru ciepła na centralne ogrzewanie z pominięciem ciepłomierza indywidualnego, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb lub innego niedozwolonego działania – właściciel lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 30 GJ wg ceny za 1 GJ zgodnie obowiązującą taryfą za ciepło w miesiącu ujawnienia zdarzenia.
5. Kara, o której mowa w ust. 4 jest niezależna od obowiązku zapłaty za centralne ogrzewanie wg zasad określonych w § 2 i 3 oraz zwrotu Spółdzielni poniesionych kosztów po dokonaniu przez nią naprawy szkód spowodowanych działaniem właściciela lokalu. Zwrotu kosztów należy dokonać w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Zapłacona kara, o której mowa ust. 5 jest zaliczana w poczet pozostałych przychodów operacyjnych.

§ 6

OKRESOWA LEGALIZACJA INDYWIDUALNYCH CIEPŁOMIERZY

1. Okresową legalizację indywidualnych ciepłomierzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonuje Spółdzielnia. W związku z powyższym nie ma możliwości indywidualnego legalizowania indywidualnych ciepłomierzy przez właściciela lokalu oraz zwolnienia z opłat za ich legalizację.
2. Koszty okresowej legalizacji, naprawy i wymiany uszkodzonych nie z winy właścicieli lokali ciepłomierzy indywidualnych pokrywane będą z funduszu remontowego nieruchomości.

§ 7

USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin rozliczania został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 65/20 z dnia 17.12.2020r.
2. Zasady rozliczenia mają zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła począwszy od 01.01.2021r.
3. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc poprzednie zapisy dotyczące zasad rozliczania uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 29/12 z dnia 21.06.2012r.