

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIE ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne oraz Statut Spółdzielni.

II. Słownik pojęć

1. p.k.o. – podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
2. Ciepłomierz – całkujący przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej w [GJ].
3. Wodomierz – zimnej wody i ciepłej wody, urządzenia pomiarowe zużycia wody
4. C.O. – Centralne ogrzewanie.
5. C.w.u. – Ciepła woda użytkowa.
6. COBRTI INSTAL - Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL.
7. Przedsiębiorstwo energetyczne – Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni (OPEC), dostawca ciepła na potrzeby Centralnego ogrzewania (C.O.) i podgrzania wody zimnej (C.w.u.).
8. Odbiorca końcowy – odbiorca ciepła C.O. i C.w.u. w lokalu: mieszkalnym, użytkowym, najemca lokalu Spółdzielni.
9. Lokal nieopomiarowany – w lokalu brak jest wodomierzy, ciepłomierzy lub p.k.o.
10. System pomiarowo-rozliczeniowy - składa się z ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania (p.k.o.) w ilości 1 szt./grzejnik w lokalach, wodomierzy wody zimnej i ciepłej.
11. Współczynniki korekcyjne LAF - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniające niekorzystne, pod względem energetycznym, położenie lokalu mieszkalnego w bryle budynku na

- podstawie tabeli współczynników redukcji COBRTI INSTAL dla budynków wybudowanych po 1983 roku – załącznik 1. Tabela LAF.
12. Współczynnik UF – współczynnik oceny grzejnika związany z mocą cieplną grzejnika. Wartość współczynnika liczona jest wzorem $UF=0,0005Q$, gdzie Q – obliczeniowa moc grzejnika.
 13. Współczynnik rozliczenia – zagregowany współczynnik: iloczyn LAF i UF.
 14. Moc zamówiona: moc umowna ciepła z Przedsiębiorstwem energetycznym na podstawie umowy.
 15. Koszty zmienne C.O. - koszty odebranego ciepła na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego w okresie rozliczeniowym.
 16. Koszty Ogólne Centralnego Ogrzewania - koszty ciepła do ogrzania części wspólnych, koszty pomieszczeń nieopomiarowanych, ciepło pionów instalacji C.O.,
 17. Koszty stałe C.O. - \sum kosztów mocy zamówionej na potrzeby C.O. w okresie rozliczeniowym.
 18. Koszty zmienne C.w.u. - koszty ciepła na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego w okresie rozliczeniowym do podgrzania wody zimnej.
 19. Koszty stałe C.w.u. - \sum kosztów mocy zamówionej na potrzeby C.w.u. w okresie rozliczeniowym

III. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.
2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.
3. Wskazania ciepłomierza stanowią podstawę do ustalenia ilości i kosztu zużycia energii cieplnej a wskazania p.k.o. stanowią podstawę do podziału kosztów energii cieplnej.
4. Montażu urządzeń o jednolitych parametrach w całych zasobach Spółdzielni, inwentaryzacji instalacji, ustalenia współczynników korekcyjnych - dokonuje dostawca p.k.o.
5. Odczytów wskazań ciepłomierzy, wodomierzy, p.k.o. i rozliczenia kosztów ciepła dokonuje Spółdzielnia.

6. Odbiorca końcowy jest obowiązany udostępnić swój lokal w wyznaczonym terminie, w celu dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli prawidłowej eksploatacji p.k.o.
7. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami do Przedsiębiorstwa energetycznego. Informacje o kosztach są udostępniane nieodpłatnie na żądanie.
8. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych.
9. Rozliczenie kosztów ciepła dotyczy wszystkich odbiorców końcowych.
10. Okresem rozliczeniowym jest:
 - a) - rok kalendarzowy – rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b) - 6 miesięcy – rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody,
11. Do rozliczania Kosztów Stałych C.O. stosuje się metodę wykorzystującą powierzchnię lokali mieszkalnych/ lokali użytkowych wyrażoną [m²].
12. Dla potrzeb rozliczania Kosztów Stałych C.w.u. stosuje się metodę wykorzystującą powierzchnię lokali mieszkalnych/ lokali użytkowych wyrażoną [m²].
13. Koszty zmienne C.O.: Koszty pomieszczeń opomiarowanych rozliczane są na podstawie wskazań p.k.o. a w przypadku braku p.k.o. udziałem powierzchni lokalu w powierzchni wszystkich lokali w budynku.
14. Koszty zmienne C.w.u. rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy a w przypadku braku wodomierzy metodą udziału liczby zamieszkałych w lokalu osób do ogólnej liczby osób w budynku.

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynku A, E, i B przyjmuje się:
 - a) Koszty stałe C.O.,
 - b) Koszty zmienne C.O. w podziale na:
 - i. Koszty ogólne C.O. - 80% z \sum kosztów zmiennych C.O.,
 - ii. Koszty pomieszczeń opomiarowanych – 20% z \sum kosztów zmiennych C.O.

2. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynku C przyjmuje się:
 - a) Koszty stałe C.O.,
 - b) Koszty zmienne C.O.
3. Koszty stałe C.O. rozlicza się na odbiorców końcowych wg. powierzchni lokali proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w budynku
4. Koszty zmienne ogrzewania budynku:
 - a) budynku A, E i B rozlicza się na podstawie wskazań p.k.o
 - b) budynku C na podstawie wskazań ciepłomierzy,
5. Przy rozliczeniu kosztów na podstawie p.k.o. uwzględnia się współczynnik rozliczenia.
6. W przypadku lokalu nieopomiarowanego lub nieudostępnionego w celu dokonania odczytu urządzeń p.k.o, lokal obciąża się opłatą równą iloczynowi powierzchni lokalu nieopomiarowanego /nieudostępnionego i średniego kosztu ciepła w budynku wyrażonego w [zł/m²].
7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu uszkodzenia p.k.o., uszkodzenia plomb, lub stwierdzenia prób ingerencji w system pomiarowo-rozliczeniowy i nie zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni, rozliczenie nastąpi zgodnie z pkt. 6.
8. Dopuszcza się rozliczenie kosztów zmiennych ciepła w wykorzystaniem udziału powierzchni lokali proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w budynku jeżeli 50% lokali nie będzie posiadało p.k.o.
9. Ustala się termin rozliczenia: 31-grudnia danego roku za okres rozliczeniowy od 01-stycznia do 31-grudnia
10. Spółdzielnia ustala nieodpłatny zakres informacji udostępnianych odbiorcy końcowemu na żądanie:
 - a) dla lokali opomiarowanych:
 - i. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - ii. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - iii. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - iv. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - b) dla lokali nieopomiarowanych:
 - i. powierzchnia lokalu,
 - ii. koszt ogrzewania lokalu,
 - iii. wysokość zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania

iv. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

V. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Koszty podgrzania wody dzieli się na stałe i zmienne.
2. Koszty zmienne podgrzania 1 m³ wody rozlicza się w oparciu o rzeczywiste koszty ciepła zużytego do podgrzania wody zimnej w okresie rozliczeniowym.
3. Koszty stałe podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni każdej z tych grup lokali.
4. Jeżeli Odbiorca końcowy uniemożliwi zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwi Spółdzielni w okresie rozliczeniowym (w terminie do 30 czerwca, do 31 grudnia każdego roku) odczytu wskazania wodomierza, wówczas lokal traktowany jak lokal nieopomiarowany w okresie rozliczeniowym, co stanowi podstawę do obciążenia kosztami zużycia ciepłej wody ryczałtem w ilości maksymalnego zużycia wody ciepłej zarejestrowanej w okresie rozliczeniowym w lokalu w przeliczeniu na osobę.
5. W przypadku wskazania przez wodomierz C.w.u. stanu niższego od poprzedniego, rozliczenie nastąpi na podstawie zużycia w okresie poprzedzającym lub na podstawie średniego zużycia w okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku wystąpienia niedoboru pomiędzy wodomierzem głównym wody zimnej do podgrzania i \sum wskazań indywidualnych wodomierzy C.w.u., będzie ona rozliczona na odbiorców końcowych wg. klucza: po równo na lokal.
7. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się w systemie półrocznym, I termin 30-czerwca danego roku za okres od 01-stycznia do 30-czerwca, II termin 31-grudnia danego roku za okres od 01-lipca do 31-grudnia.

VI. Ustalanie opłat za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody.

1. Opłaty za ciepło są ustalane w formie zaliczek na pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem:
 - a) aktualnych cen ciepła,
 - b) kosztów mocy zamówionej
 - c) pozostałych kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzewaniem wody.

2. Odbiorca końcowy w lokalu mieszkalnym zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe z tytułu C.O. oraz C.w.u w okresach miesięcznych przez cały rok kalendarzowy łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w terminach określonych Statutem Spółdzielni, Odbiorca końcowy w lokalu użytkowym zgodnie z terminem wskazanym na fakturze.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące zmianę kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat na ciepło. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wymiar opłat w formie zaliczki na pokrycie kosztów stałych i zmiennych C.O. ustalany jest jako iloczyn pow. lokalu i prognozowanych kosztów ciepła wyrażonych w [zł/m² powierzchni lokalu].
5. Wymiar opłat w formie zaliczki na pokrycie kosztów C.w.u.:
 - a) Na pokrycie kosztów zmiennych ustala się:
 - i. dla lokali opomiarowanych: jako iloczyn wody ciepłej [m³] i szacowanego kosztu podgrzania 1 m³ wody w okresie rozliczeniowym,
 - ii. dla lokali nieopomiarowanych: jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i opłaty ryczałtowej za 1 osobę.
 - b) kosztów stałych jako iloczyn powierzchni lokalu i szacowanego kosztu mocy zamówionej wyrażonego w [zł./m² powierzchni lokalu].

VII. Rozliczenie Odbiorcy końcowego.

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki ciepłej w okresie rozliczeniowym. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie lub za pośrednictwem e-mail Odbiorcom końcowym lokali.
2. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych zaliczek przez Spółdzielnię opłat w formie zaliczek na ciepło, Spółdzielnia obowiązana jest uznać nadpłatę Odbiorcy końcowemu. Decyzje o przeznaczeniu nadpłaty podejmuje Odbiorca końcowy
3. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez Spółdzielnię opłat w formie zaliczek na ciepło, Odbiorca końcowy obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie wskazanym w rozliczeniu jednak nie później niż w ciągu 45 dni od otrzymania rozliczenia.

VIII. Przepisy końcowe.

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w Systemie pomiarowo-rozliczeniowym bez pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Spółdzielni.
2. Koszty usunięcia uszkodzeń i usterek spowodowanych celowo lub powstałych z winy Odbiorcy końcowego albo spowodowane przez zdarzenia nie podlegające ubezpieczeniu ponosi Odbiorca końcowy.
3. W okresie grzewczym tj. od września do maja zabrania się wykonywania wszelkich prac remontowych związanych z instalacją C.O. w lokalach mieszkalnych i użytkowych tj. wymiany grzejników i zaworów grzejnikowych oraz demontażu grzejników, remontów i przebudowy instalacji.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zamknięcie zaworów na dopływie zimnej i ciepłej wody w przypadku dłuższej nieobecności (urlop, delegacja, pobyt za granicą itp).

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni uchwałą nr 7./2022 z dnia 21.09.-.....-2022 roku i obowiązuje z dniem podjęcia.

Załącznik 1 - Tabela LAF wg. COBRTI INSTAL

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1	1	0,9
0,9	1	1	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

*tablice COBRIT INSTAL: budynki wybudowane od
01 01 1983r.*