

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń
z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Kaliszu

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne tj. z dnia 19 maja 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385)
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach tj. z dnia 16 września 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz. U. Nr 74, poz. 836, z późn. zm.*).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (*Dz. U. z 2019 r. poz. 759 z późn. zm.*).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (*Dz. U. z 2021 r., poz. 2273*).
6. Kodeks Cywilny.
7. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje:

1. **Ciepło** – energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach.
2. **Przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi.
3. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia :
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych, prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
4. **Ciepłomierz (licznik ciepła)**- układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
5. **Lokal indywidualny** – lokal mieszkalny lub użytkowy.

6. **Odbiorca indywidualny** – członek Spółdzielni posiadający: lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel wyodrębnionego lokalu, wyodrębniony właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu, inny użytkownik lokalu - w tym bez tytułu prawnego.
7. **Pomieszczenia wspólnego użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych (suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, klatki schodowe).
8. **Powierzchnia grzewcza** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych.
9. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej.
10. **Nieruchomość rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku lub zespole budynków, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
11. **Koszt wspólny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady ponoszone z tytułu; stałych składników opłat taryfowych dla przedsiębiorstw energetycznych, ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania, ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem przewodów centralnego ogrzewania.
12. **Koszt indywidualny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady z tytułu ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem grzejników zamontowanych w lokalach indywidualnych.
13. **Zaliczka za centralne ogrzewanie** – wyrażona w zł/m²/m-c wysokość opłaty wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali indywidualnych.
14. **Koszt podgrzewania wody wodociągowej** – wyrażony w zł/m³ koszt za ciepło zużywane na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej.
15. **Ryczałt za podgrzewanie wody wodociągowej** – wyrażona w zł/osobę/m-c wysokość opłaty ustalonej z góry, wynikająca z iloczynu wysokości kosztu podgrzewania wody wodociągowej oraz ilości zużycia ciepłej wody określonej dla każdej osoby zamieszkałej w lokalu indywidualnym.
16. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres zaliczkami za ciepło od odbiorców indywidualnych.
17. **Rozliczenie nieruchomości** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów oraz dokonanie podziału kosztów, zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń.
18. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów za podgrzewanie wody wodociągowej i centralne ogrzewanie pomiędzy odbiorców indywidualnych.
19. **Odszkodowanie** – średni koszt ogrzewania trzech lokali tej samej nieruchomości rozliczeniowej o najwyższym zużyciu ciepła, odniesiony do 1m² powierzchni lokali dot. rozliczenia lokali nieodczytanych z powodu: niedostępności przez odbiorcę indywidualnego w celu odczytu podzielnika lub ciepłomierza, dokonania ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich wskazań, dokonania ingerencji w instalację centralnego ogrzewania.
20. **Rozliczenie zamienne** - średni koszt ogrzewania trzech lokali tej samej nieruchomości rozliczeniowej o najwyższym zużyciu ciepła, odniesiony do 1m² powierzchni lokali (dot. lokali nieopomiarowanych na skutek niedostępności lokalu przez użytkownika w celu montażu podzielników).

§ 3

Koszty za ciepło w nieruchomości

1. Na koszty za ciepło składają się obciążenia wynikające z faktur przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię ciepłą do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wystawianych w oparciu o zawarte umowy i wskazania ciepłomierzy.

§ 4

Podstawy wykonywania rozliczeń indywidualnych

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - 1.1 powierzchnie grzewcze lokali,
 - 1.2. wskazania przyrządów do podziału kosztów,
 - 1.3. ilość osób zamieszkałych w lokalach.
2. Przyrządami służącymi do podziału kosztów są:
 - 2.1. wodomierze na ciepłą wodę,
 - 2.2. podzielniki kosztów ogrzewania,
 - 2.3. liczniki energii cieplnej (ciepłomierze).
3. Spółdzielnia ma obowiązek wyposażyć w system podzielników ze zdalnym odczytem radiowym każdy budynek spełniający kryteria techniczne i ekonomiczne, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru, metody rozliczania, kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
4. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
 - 4.1. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych.
5. Lokal indywidualny uważa się za opomiarowany :
 - 5.1. w zakresie kosztów podgrzewania wody wodociągowej - po zamontowaniu na przyłączy lokalowym wodomierza na ciepłą wodę,
 - 5.2. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania – po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt. 4 lub gdy zamontowany jest ciepłomierz.
6. Lokal indywidualny uważa się za nieopomiarowany w przypadku gdy:
 - 6.1. w zakresie kosztów podgrzania wody wodociągowej:
 - 6.1.1. nie zamontowano wodomierzy na ciepłą wodę lub nie dokonano w obowiązującym terminie legalizacji zamontowanych wodomierzy,
 - 6.2. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania:
 - 6.2.1. na grzejnikach lub na niektórych grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
 - 6.2.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika.
7. Lokal indywidualny uważa się za nieodczytany w przypadku gdy:
 - 7.1. w zakresie kosztów podgrzania wody wodociągowej:
 - 7.1.1. w trakcie wykonywania odczytu stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie wodomierzy, a odbiorca indywidualny nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z nich,
 - 7.1.2. odbiorca indywidualny dokona ingerencji w instalacje ciepłej wody.
 - 7.2. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania:

- 7.2.1. w trakcie wykonywania odczytu stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorca indywidualny nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników,
- 7.2.2. nie można dokonać odczytu podzielników lub ciepłomierzy z powodu uszkodzenia lub naruszenia plomby albo z innych przyczyn leżących po stronie odbiorcy,
- 7.2.3. odbiorca nie udostępni ciepłomierzy lub podzielników kosztów w celu ich montażu lub sprawdzenia, albo dokona ingerencji w te urządzenia,
- 7.2.4. odbiorca dokona ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania.

§ 5

Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego

1. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa.
2. Rozliczeń kosztów na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej dokonuje się w oparciu o zainstalowany wodomierz na ciepłą wodę.
3. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się w oparciu o zainstalowany system elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania lub liczniki energii cieplnej (ciepłomierze).
4. Koszty zakupu i montażu przyrządów wymienionych w pkt. 2, 3 pokrywają odbiorcy indywidualni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w pkt. 2, 3 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy pokrywają odbiorcy indywidualni, za wyjątkiem zdarzeń objętych gwarancją.

§ 6

Opłaty na pokrycie kosztów podgrzewania wody wodociągowej

1. Opłaty na pokrycie kosztów podgrzewania wody wodociągowej są pobierane w formie zaliczek, a ostatecznie rozliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczek za podgrzanie wody wyraża się w zł/m³ i wyliczana jest na podstawie planowanych do poniesienia kosztów wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej do podgrzewania wody wodociągowej.
2. Wysokość kosztu podgrzewania wody wodociągowej może ulegać zmianie w trakcie okresów rozliczeniowych obowiązujących w Spółdzielni na skutek wprowadzania przez dostawcę energii cieplnej nowych taryf.
3. Odbiorcy indywidualni zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłaty na pokrycie kosztów za ciepło zużyte do podgrzania wody następująco:
 - 3.1. lokale wyposażone w wodomierze wnoszą opłaty zaliczkowe, wyliczone w oparciu o wysokość kosztu ustalonego zgodnie z pkt. 1 oraz przewidywane zużycie ciepłej wody,
 - 3.2. lokale niewyposażone w wodomierze wnoszą opłaty ryczałtowe wyliczone w oparciu o wysokość opłaty ustalonej zgodnie z pkt. 1 i zużycie ciepłej wody w ilości zgodnej z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”.

§ 7

Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

1. Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania są pobierane w ciągu 12 miesięcy w formie zaliczek, a ostatecznie rozliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie wyraża się w zł/m²/miesiąc i wylicza na podstawie planowanych do poniesienia kosztów wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej.

2. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie na skutek wprowadzania przez dostawców energii cieplnej nowych taryf lub odnotowywania wyższego niż prognozowany poziomu zużycia ciepła.
3. Odbiorcy indywidualni z nieruchomości rozliczeniowych, w których obowiązuje indywidualny podział kosztów, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc zaliczki na pokrycie kosztów za ciepło w oparciu o wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 oraz powierzchnię grzewczą lokalu indywidualnego.
4. Odbiorcy indywidualni z nieruchomości rozliczeniowych, w których obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła, których lokale nie zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze, zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc zaliczki na pokrycie kosztów za ciepło w oparciu o wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 oraz powierzchnię grzewczą lokalu indywidualnego.
- 4.1. Zaliczki z pkt. 4 są przychodem na pokrycie kosztów energii cieplnej w danej nieruchomości.
5. Odbiorcy indywidualni w nieruchomościach, w których nie obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła zobowiązani, są do wnoszenia co miesiąc opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów za centralne ogrzewanie, wyliczone w oparciu o wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 oraz powierzchnię grzewczą lokalu indywidualnego – jest to iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania na m² powierzchni nieruchomości rozliczeniowej i powierzchni lokalu.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu płatne są łącznie z opłatami z tytułu używania lokalu.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 8

Okresy rozliczeniowe

1. Dla rozliczenia kosztów za ciepło na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej ustala się dwa okresy rozliczeniowe w ciągu roku: 01.01 – 31.05 i 01.06 – 31.12. lub wraz ze zmianą ceny zimnej wody przez PWiK Spółka z o.o. w Kaliszu.
2. Dla rozliczania kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się okres rozliczeniowy od 01.06. – 31.05 roku następnego.

§ 9

Odczyty

1. Odczyt wskazań wodomierzy indywidualnych na ciepłą wodę dokonywany jest dwukrotnie w ciągu roku.
2. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania oraz liczników energii cieplnej dokonywany jest za okres 12 miesięcy na dzień 31.05.
3. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni.
4. Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza ilość zużycia wody ciepłej ustala się zgodnie z treścią „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”.
6. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z podzielników i liczników.
7. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwiać swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.) w celu dokonywania odczytów lub kontroli.

8. W zależności od przyczyn, które spowodowały uszkodzenia podzielników lub liczników ciepła, podstawą ustalenia kosztów dla lokalu indywidualnego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym będą:
 - 8.1. dla przypadków wynikających z przyczyn zależnych od indywidualnego odbiorcy – koszt w wysokości odszkodowania tj. średni koszt ogrzewania trzech lokali tej samej nieruchomości rozliczeniowej o najwyższym zużyciu ciepła, odniesiony do 1m² powierzchni lokali (dot. rozliczenia lokali nieodczytanych z powodu: niedostępności przez odbiorcę indywidualnego w celu odczytu podzielnika lub ciepłomierza, dokonania ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich wskazań, dokonania ingerencji w instalację centralnego ogrzewania); odszkodowanie stanowi przychód na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania danej nieruchomości rozliczeniowej,
 - 8.2. dla przypadków, gdy lokal nie został udostępniony w celu zamontowania podzielników, stosuje się rozliczenie zamiennie - średni koszt ogrzewania trzech lokali tej samej nieruchomości rozliczeniowej o najwyższym zużyciu ciepła, odniesiony do 1m² powierzchni lokali,
 - 8.3. dla przypadków wynikających z przyczyn niezależnych od indywidualnego odbiorcy – koszt wyliczony na podstawie średniego zużycia wg wskazań z lokali odczytanych (zużycie/m²) i powierzchni grzewczej lokalu.
9. Odbiorca indywidualny dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem ilości jednostek i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych, zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.

§ 10

Zmiana systemu rozliczeniowego w nieruchomości

Rozliczeń kosztów opartych o wskazania podzielników kosztów lub liczników ciepła można dokonywać wyłącznie w przypadku funkcjonowania w mieszkaniach zlokalizowanych w nieruchomości tego samego typu podzielnika. Lokale wyposażone w inny niż obowiązujący typ podzielnika lub licznika uznaje się za nieopomiarowane.

§ 11

Zmiana zasad rozliczeń dla lokalu indywidualnego

Zmiana zasad rozliczania lokalu indywidualnego, za wyjątkiem przypadków wynikających ze zmiany jego właściciela, następuje wraz z początkiem nowego okresu rozliczeniowego.

§ 12

Rozliczenia

1. Rozliczenia kosztów za ciepło prowadzi się w podziale na nieruchomości rozliczeniowe. Nieruchomość rozliczeniową mogą stanowić:
 - 1.1. jeden budynek wyposażony w jeden węzeł cieplny,
 - 1.2. zespół kilku budynków wyposażonych w jeden wspólny węzeł cieplny.
2. Nieruchomość rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w niej użytkowane lokale indywidualne.
3. Rozliczenia kosztów za ciepło zużyte na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej dokonuje Spółdzielnia w ramach rozliczeń za wodę i odprowadzenie ścieków.
4. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w nieruchomościach w których lokale indywidualne nie są wyposażone w przyrządy służące podziałowi kosztów dokonuje Spółdzielnia.

5. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w nieruchomościach, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej umowy.
6. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokali oraz współczynniki korekcyjne grzejników, ustalane zgodnie z przepisami przez firmę rozliczeniową.
7. Koszty firmy rozliczeniowej stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są każdemu odbiorcy proporcjonalnie do ilości podzielników.
8. Wynik rozliczenia, zarówno nadpłata jak i niedopłata, w stosunku do opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, księgowany jest na koncie finansowym opłat za używanie lokalu w miesiącu zakończenia rozliczenia. Księgowanie następuje jednorazowo w całej kwocie, bez odnoszenia wyniku rozliczenia do poszczególnych miesięcy okresu rozliczeniowego.
- 8.1. Niedopłata z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej winna być uregulowana przez indywidualnego odbiorcę razem z najbliższą opłatą za lokal.
- 8.2. Nadpłata zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległość a pozostała część na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal, chyba że indywidualny odbiorca wystąpi pisemnie o jej zwrot.
9. Reklamacje:
 - 9.1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu.
 - 9.2. Reklamacje należy składać na piśmie w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - 9.3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
 - 9.4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
 - 9.5. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, odbiorca indywidualny otrzymuje na konto finansowe lokalu zwrot różnicy wynikającej z dokonanej korekty.

§ 13

Zmiany odbiorcy indywidualnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego

1. W przypadku zmiany odbiorcy indywidualnego, w szczególności zbycia odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia za użytą energię ciepłą dokonuje się z osobą przejmującą lokal, chyba że umowa stron stanowi inaczej.
2. W przypadku zmiany odbiorcy indywidualnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego a przed rozliczeniem finansowym kosztów centralnego ogrzewania, o którym mowa w pkt. 1, wynik rozliczenia obciąża tego odbiorcę, któremu przysługuje prawo do lokalu w dniu dokonania rozliczenia i księgowany jest na jego koncie opłat za używanie lokalu.
3. W przypadku lokali przejmowanych przez Spółdzielnię (mieszkalnych i użytkowych) rozliczenie podzielone jest na odpowiednie okresy związane z poszczególnymi użytkownikami (odbiorcami indywidualnymi) tych lokali.

Rozdział 2

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14

Składniki obciążeń za zakup i dostarczanie ciepła

1. Na koszty dostawy ciepła z ENERGA Ciepło Kaliskie do budynków składa się suma obciążeń z tytułu:
 - 1.1. opłaty za ciepło, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła [w GJ] ustalony na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy i ceny ciepła [w zł/GJ] wg obowiązującej taryfy,
 - 1.2. opłaty zmiennej za usługi przesyłowe, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła [w GJ] ustalony na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe [w zł/GJ] wg obowiązującej taryfy,
 - 1.3. opłaty stałej za usługi przesyłowe, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe [w zł/MW/rok] wg obowiązującej taryfy,
 - 1.4. opłaty za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł/MW/rok] wg obowiązującej taryfy,
 - 1.5. opłaty za nośnik ciepła, którą stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła [w m³] dostarczonej do napełniania i uzupełniania jej ubytków w instalacjach odbiorczych i ceny nośnika [w zł/m³] wg obowiązującej taryfy.
2. Składniki obciążeń wymienione w pkt.1 mogą ulegać zmianie na skutek zmiany przepisów obowiązującej taryfy za ciepło.

§ 15

Podział kosztów

1. Dla celów dokonania rozliczeń indywidualnych, poniesione w nieruchomości rozliczeniowej koszty za ciepło podlegają podziałowi na:
 - 1.1. koszty podgrzania wody
 - 1.2. koszty centralnego ogrzewania:
 - 1.2.1. koszty wspólne
 - 1.2.2. koszty indywidualne
 2. Koszty podgrzania wody składają się z:
 - 2.1. sumy obciążeń za podgrzanie wody, którą stanowi iloczyn zużycia ciepłej wody ustalony na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych i kosztu za podgrzanie 1m³ wody wodociągowej
 - 2.2. sumy obciążeń ryczałtowych za podgrzanie wody z lokali nie wyposażonych w wodomierze.
 3. Koszty centralnego ogrzewania:
 - 3.1. Koszty zakupu energii cieplnej wynikające z faktur dostawcy ciepła rozdziela się następująco:
 - 3.1.1. koszty stałe zakupu ciepła wg taryfy Dostawcy ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali
 - 3.1.2. koszty zmienne zakupu ciepła, które dzielą się na:
 - 3.1.2.1. koszty zmienne ogrzewania części wspólnej budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, ustalone proporcją powierzchni wspólnej budynku do powierzchni zajmowanych lokali (załącznik nr 1),
 - 3.1.2.2. Pozostała część kosztów zmiennych dzieli się na części A i B:
 - 3.1.2.2.1. Część A – to koszt zmienny zużycia ciepła liczony na podstawie rejestracji średniej temperatury pomieszczeń. Koszt ten rozlicza się na poszczególne lokale dzieląc go przez sumę jednostek rozliczeniowych zależnych od temperatury poszczególnych lokali. Ilość jednostek rozliczeniowych zależnych od temperatury wyliczana jest jako iloczyn średniej temperatury pomieszczeń w lokalu rejestrowanych przez podzielniki kosztów w sezonie grzewczym danego okresu rozliczeniowego i powierzchni rozliczanego lokalu,

- 3.1.2.2. Część B - to koszt zmienny zużycia ciepła liczony na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych grzejnikowych oraz współczynników lokalowych. Część B stanowi 25% całkowitych kosztów zakupu ciepła (załącznik nr 2).
- 3.1.3. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku.
- 3.1.4. minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach, tj. 16°C. W przypadku zarejestrowania w pomieszczeniu temp. niższej niż 16°C do rozliczenia przyjmuje się wartość 16°C.
- 3.2. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe - ciepłomierze, koszty dostawy energii cieplnej dzieli się na:
 - 3.2.1. koszty stałe zakupu ciepła wg taryfy Dostawcy ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - 3.2.2 koszty zmienne:
 - 3.2.2.1. koszty zmienne ogrzewania części wspólnej budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, ustalone proporcją powierzchni wspólnej budynku do powierzchni zajmowanych lokali (Załącznik nr 1),
 - 3.2.2.2. pozostała część kosztów zmiennych zakupu ciepła dla których podstawę rozliczenia stanowią wskazania indywidualnych ciepłomierzy,

Rozdział 3

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczaniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom jak: demontaż grzejników, demontaż lub przemieszczanie podzielników i wodomierzy, itp. W przypadku stwierdzenia takich działań rozliczenie nastąpi jak dla lokali nieopomiarowanych ze skutkami prawnymi przewidzianymi dla takich lokali.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i innych regulaminów wewnętrznych Spółdzielni

§ 18

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/38/12/2020 z dnia 14.12.2020 r.

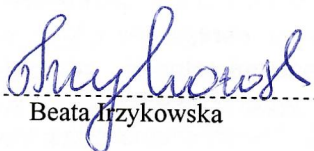
§ 19

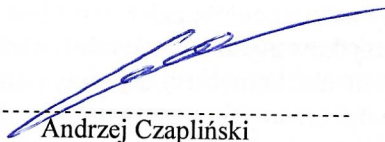
Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/20/11/2022 z dnia 29.11.2022 Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2023 r.

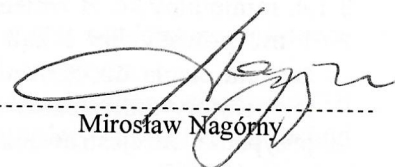
Sekretarz

Zastępca Przewodniczącego


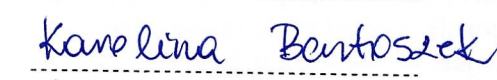
Przewodniczący

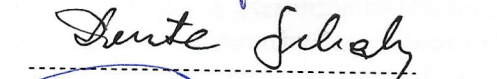

Beata Trzykowska


Andrzej Czaplinski


Mirosław Nagórny

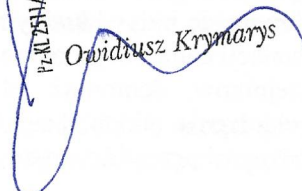
1. Józef Buchelt
2. Karolina Bartoszek
3. Irena Sawicka
4. Danuta Szukalska
5. Dariusz Witoń
6. Maria Zalewska


Karolina Bartoszek

Danuta Szukalska





AKCEPTUJĘ POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
RADCA PRAWNY
Owidiusz Krymariys



Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń

z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia części wspólnych [m ²]	Suma powierzchni [m ²]	Udział części wspólnych
1	Asnyka 12	3502,80	791,82	4294,62	18,44%
2	Asnyka 17	2553,50	400,50	2954,00	13,56%
3	Asnyka 19	2434,00	439,20	2873,20	15,29%
4	Asnyka 35	1634,70	402,16	2036,86	19,74%
5	Asnyka 37	1533,92	331,44	1865,36	17,77%
6	Asnyka 42	993,21	269,45	1262,66	21,34%
7	Asnyka 44	2033,00	257,25	2290,25	11,23%
8	Asnyka 44a	850,64	133,28	983,92	13,55%
9	Asnyka 45	901,60	159,89	1061,49	15,06%
10	Cegielniana 1a	2141,21	365,22	2506,43	14,57%
11	Cegielniana 2	1756,00	356,84	2112,84	16,89%
12	Cegielniana 5	1167,00	241,53	1408,53	17,15%
13	Cegielniana 6	4542,60	1241,95	5784,55	21,47%
14	Czaszkowska 7	1951,02	338,16	2289,18	14,77%
15	Czaszkowska 8	1959,84	204,79	2164,63	9,46%
16	Górnośląska 40	817,13	103,67	920,80	11,26%
17	Krucza 4	1951,00	335,29	2286,29	14,67%
18	Krucza 5	1951,00	335,29	2286,29	14,67%
19	Legionów 13	1894,00	383,31	2277,31	16,83%
20	Legionów 14	1801,00	341,64	2142,64	15,94%
21	Legionów 16	2457,00	511,49	2968,49	17,23%
22	Legionów 24-26	1752,20	583,09	2335,29	24,97%
23	Legionów 30-32	1485,40	395,30	1880,70	21,02%
24	Lipowa 18-22	2115,40	273,00	2388,40	11,43%
25	Nowy Świat 15-17	2228,51	372,05	2600,56	14,31%
26	Nowy Świat 16	2066,47	388,16	2454,63	15,81%
27	Nowy Świat 16a	2243,40	451,40	2694,80	16,75%
28	Nowy Świat 21	2122,29	778,50	2900,79	26,84%
29	Ostrowska 25	1315,00	226,85	1541,85	14,71%
30	Ostrowska 29	1315,00	226,85	1541,85	14,71%
31	Ostrowska 39	2722,50	484,27	3206,77	15,10%
32	Pułaskiego 11	1688,08	252,59	1940,67	13,02%
33	Staszica 37	1855,00	232,90	2087,90	11,15%
34	Staszica 47	1600,00	283,80	1883,80	15,07%
35	Staszica 48a	1315,00	226,85	1541,85	14,71%
36	Staszica 50	1167,00	241,53	1408,53	17,15%
37	Ułańska 2-4	2156,21	438,50	2594,71	16,90%
38	Ułańska 5	1846,70	445,94	2292,64	19,45%
39	Ułańska 9	1463,56	343,52	1807,08	19,01%
40	Zacisze 1	2267,20	383,18	2650,38	14,46%
41	Zacisze 3	1930,28	456,75	2387,03	19,13%
42	Zacisze 6-12	3286,28	613,10	3899,38	15,72%
43	Zgodna 4	2155,00	315,37	2470,37	12,77%

SCHEMAT PODZIAŁU KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Całkowite koszty zakupu ciepła
na potrzeby centralnego ogrzewania

<p>I. Koszty stałe zakupu ciepła</p> <p>wg taryfy dostawcy ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali</p>		
<p>Koszty zmienne ogrzewania części wspólnej budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, ustalane proporcją budynek do powierzchni zajmowanych lokali (załącznik nr 1).</p>	<p>Część A</p> <p>Koszty zmienne zużycia ciepła liczone na podstawie rejestracji średniej temperatury pomieszczeń.</p>	<p>Część B</p> <p>Koszty zmienne zużycia ciepła liczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych grzejnikowych oraz współczynników lokalowych.</p> <p>Część B stanowi 25% kosztów całkowitych zakupu ciepła (część I + II).</p>