

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA
DO OGRZEWANIA LOKALI
I PODGRZANIA ZIMNEJ WODY
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych „KIELNIA w Łodzi

I. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat dla użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych „KIELNIA”

Podstawa prawna opracowania regulaminu

- Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r (Dz. U. Poz. 295 z 2023 r.)
- Rozporządzenie 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 z dnia 07.12.2021 r. (Dz. U. poz. 2273 z 2021 r.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz.1225),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r - O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r poz. 1208)

II. Definicje

1. **Użytkownik lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu to:**
 - członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu,
 - osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - najemca lokalu,
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal** - lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.
3. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej lub wytworzenia ciepła w budynkach posiadających własne kotłownie na potrzeby:
 - a) centralnego ogrzewania – od dnia 1 czerwca danego roku do dnia 31 maja następnego roku,
 - b) podgrzania wody – od dnia 1 czerwca danego roku do dnia 31 maja następnego roku
4. **Budynek**- organizacyjna jednostka rozliczeniowa z własnym węzłem cieplnym i wspólną instalacją cieplną lub budynek z własną kotłownią i wspólną instalacją cieplną

hm
JK

- w stosunku, do której następuje indywidualne określenie kosztów energii cieplnej.
5. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła lub kosztów poniesionych na jego wytworzenia w budynkach posiadających własne kotłownie pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczanych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym w danym budynku.
 6. **Całkowity koszt zakupu ciepła** – koszt wynikający z faktur dostawcy ciepła zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła dla danego budynku z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
 7. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
 8. **Koszty podgrzania wody zimnej** - suma ponoszonych opłat zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
 9. **Koszty (opłaty) stałe** - opłaty dla dostawcy ciepła niezależne od ilości pobranego ciepła przez użytkowników lokali w budynku (w tym moc zamówioną).
 10. **Całkowity koszt wytworzenia ciepła w budynkach posiadających własne kotłownie** – koszt wynikający z faktur dostawcy gazu oraz poniesione koszty obsługi serwisowej dla danego budynku z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
 11. **Węzeł ciepłowniczy, kotłownia** - zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalacje centralnego ogrzewania oraz ogrzewających wodę zimną w budynku.
 12. **Urządzenia odczytowe** - ciepłomierze i wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach.
 13. **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie z tytułu odczytu wodomierzy ciepłej wody i ciepłomierzy, zgodnie z zawartą umową.

III. Postanowienia ogólne

1. Ciepło do centralnego ogrzewania zwane będzie dalej w niniejszym regulaminie jako „c.o.”,
2. Ciepło na podgrzanie wody wodociągowej zwane będzie dalej w niniejszym regulaminie jako „c.w.u.”
3. Na koszty zakupu ciepła składa się suma opłat naliczonych przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem udzielonych bonifikat i upustów oraz korekt z rozliczeń indywidualnych zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Na koszty wytworzenia ciepła w budynkach posiadających własne kotłownie składa się suma poniesionych kosztów na jego wytworzenie oraz suma korekt z rozliczeń indywidualnych zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego, Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na każdy budynek i obciążają wszystkich użytkowników lokali wyposażonych we wspólną instalację c.o. oraz c.w.u..
2. Zgodnie z przepisami zawartymi w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 ust. 7 i 7¹ (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27) koszty zakupu ciepła kwalifikowane są jako koszty niezależne od Spółdzielni, w związku z tym o zmianach w wysokości tych opłat Spółdzielnia zobowiązana jest informować co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia.

3. Całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się w podziale na:
 - a) koszty stałe zakupu ciepła niezależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali (naliczane przez dostawców ciepła), w tym m.in.:
 - za zamówioną moc cieplną,
 - za usługi przesyłowe liczone wg mocy zamówionej,
 - inne opłaty stałe niezależne od zużycia ciepła
 - b) koszty zmienne zakupu ciepła zależnie od ilości zużytego ciepła naliczone przez dostawcę ciepła, w tym n.in.:
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach rozliczeniowych,
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej wg ilości zużytego ciepła,
 - opłatę za nośnik ciepła,
 - inne opłaty zmienne zależnie od zużycia ciepła.
 - c) koszty zmienne zakupu ciepła dzieli się na:
 - niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach,
 - zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach.
4. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających własne kotłownie zalicza się:
 - a) koszty stałe niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):, w tym m.in.:
 - koszty stałe zakupu gazu ziemnego,
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej, w tym: m.in. dozór techniczny, przeglądy, konserwacje→
 - c) koszty zmienne wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna), w tym m.in.:
 - koszt zakupu paliwa gazowego według wskazań licznika gazu, zainstalowanego w budynku,
 - opłatę dystrybucyjną zmienną za dostarczanie gazu,
 - opłatę abonamentową,
 - inne opłaty zależne od zużycia ciepła.
5. Koszty stałe zakupu ciepła niezależne od wskazań urządzeń pomiarowych określone w pkt 3 a) i 4 a) rozlicza się łącznie do ogrzewania lokali i podgrzania wody.
6. Do rozliczenia z użytkownikami lokali zmiennych kosztów ciepła na cele ogrzewania w danym budynku uznaje się:
 - a) 30% jako niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach,
 - b) 70% jako zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach.
7. Do rozliczenia z użytkownikami lokali zmiennych kosztów ciepła na cele podgrzania wody w danym budynku uznaje się:
 - a) 20% jako niezależne od wskazań urządzeń służących do pomiaru ciepłej wody w lokalach,
 - b) 80% jako zależne od wskazań urządzeń służących do pomiaru ciepłej wody w lokalach.
8. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania zależnych od wskazań urządzeń w lokalach dokonuje się na podstawie odczytów lokalowych liczników ciepła. Odczyty są dokonywane elektronicznie (zdalnie) na ostatni dzień sezonu rozliczeniowego. Jeżeli nie jest możliwy zdalny odczyt wskazań ciepłomierza użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić osobie upoważnionej wstęp do pomieszczenia, w którym zamontowane jest urządzenie pomiarowe.

Handwritten initials/signature

9. Rozliczenie kosztów zmiennych zależnych od wskazań urządzeń służących do rozliczenia podgrzania wody w lokalach dokonuje się na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej wody wskazujących ilość zużytej ciepłej wody w tych lokalach. Odczyty są dokonywane elektronicznie (zdalnie) na ostatni dzień sezonu rozliczeniowego. Jeżeli nie jest możliwy zdalny odczyt wskazań wodomierza ciepłej wody użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić osobie upoważnionej wstęp do pomieszczenia, w którym zamontowane jest urządzenie pomiarowe.

10. Jednostką rozliczeniową do rozliczania kosztów stałych i kosztów zmiennych niezależnych od wskazań urządzeń odczytowych jest:

1 m² powierzchni użytkowej lokalu – dla kosztów c. o. oraz kosztów podgrzania c.w.u

11. Użytkownicy lokali ponoszą całkowite koszty zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnej kotłowni i koszty rozliczenia ciepła.

12. Rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody wykonywane są raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

13. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe rozliczani są następująco:

a) za ogrzewanie wg kosztów przypadających na metry kwadratowe pow. użytkowej lokalu,

b) za podgrzanie wody wg zużycia ciepłej wody w wysokości **5,0 m³** na osobę w lokalu.

14. Dla lokali, w których nie dokonano odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, rozliczenia kosztów ciepła i ustalenia opłaty zaliczkowej na następny okres dokonuje się na podstawie średniego zużycia w danym budynku jeżeli użytkownik lokalu poinformowany o terminie odczytu nie udostępnił go pomimo dwukrotnego poinformowania go telefonicznie, e-mailowo oraz do skrzynki pocztowej o takiej konieczności. Okres pomiędzy pierwszym a drugim użytkownika o konieczności udostępnienia lokalu wynosi 7 dni.

15. W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym w lokalu, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w lokalu – średnie zużycie w budynku.

16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub zdania lokalu do spółdzielni w trakcie trwania sezonu rozliczeniowego w lokalu opomiarowanym podstawą rozliczenia kosztów ciepła użytkownika zwalnającego lokal jest protokół zdawczo - odbiorczy podpisany przez niego i nowego użytkownika lokalu . Podstawę rozliczenia kosztów ogrzewania stanowią jednostkowe koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

17. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu nieopomiarowanym w trakcie trwania sezonu rozliczeniowego nowy użytkownik przejmuje rozliczenie kosztów i wniesionych zaliczek za centralne ogrzewanie za cały okres , w trakcie którego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu.

18. Rozliczenie zużycia ciepła użytkownikowi lokalu dostarcza się w terminie do 3 miesięcy od dnia odczytu.

19. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody winny być uregulowane w terminie 14 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.

Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu tego terminu, jednak na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy od daty wykonania rozliczenia.

20. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody są zaliczane na należne opłaty eksploatacyjne a w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu tych opłat. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nie posiadającego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, nadpłata zostanie przekazywana na rachunek bankowy wskazany przez użytkownika lokalu.
21. Okres reklamacji dla użytkownika lokalu wynosi jeden miesiąc od daty otrzymania rozliczenia.
22. W przypadku uzasadnionej reklamacji, po zatwierdzeniu przez Zarząd korekty rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje nowe, skorygowane rozliczenie kosztów ciepła.
23. Kwoty, o które w wyniku reklamacji skorygowano rozliczenia ciepła, przechodzą do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

IV. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej lub kosztu wytworzenia ciepła we własnej kotłowni na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie stałych kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. w danym budynku ustalana jest na podstawie obowiązujących cen stosowanych przez dostawcę ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali w tym budynku.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie zmiennych kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. ustalana jest według poniższych zasad:
 - a) centralne ogrzewania – podstawą kalkulacji zaliczek jest średnie zużycie ciepła do ogrzewania lokali w budynku oraz obowiązujących aktualnie cen za energię cieplną w tym budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) podgrzanie wody – podstawą kalkulacji zaliczek jest średnie zużycie ciepła na podgrzanie wody w budynku oraz obowiązujących aktualnie cen za energię cieplną w tym budynku w przeliczeniu na 1 m³ zużycia ciepłej wody w budynku,
 - c) średnie zużycie ciepła wymienione w punkcie 3 a) i 3 b) oznacza zużycie wyliczone na podstawie trzech ostatnich sezonów rozliczeniowych.
4. W budynkach posiadających własne kotłownie wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat ustalana jest następująco:
 - a) opłata na pokrycie kosztów stałych w wysokości wynikającej z ostatniego okresu rozliczeniowego,
 - b) centralne ogrzewanie – podstawę kalkulacji stanowią koszty zmienne poniesione na ogrzewanie lokali w ostatnim okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) podgrzanie wody - podstawę kalkulacji stanowią koszty zmienne poniesione na podgrzanie wody w ostatnim okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m³ zużycia ciepłej wody w budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.



5. Podstawę naliczenia wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła stanowi:
 - a) centralne ogrzewanie – powierzchnia użytkowa lokalu przyjęta dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
 - b) ciepła wody – średnie miesięczne zużycie ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku zmiany cen przez dostawcę ciepła lub gazu ziemnego Spółdzielnia może zwiększyć wysokość opłat zaliczkowych w trwającym okresie rozliczeniowym o wskaźnik procentowy zmiany tych cen.
7. Nowe miesięczne wysokości zaliczkowych opłat obowiązują od czwartego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwającego sezonu rozliczeniowego miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów ogrzewania lokalu i c.w.u. pozostawia się bez zmian.
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może ustalić miesięczną zaliczkę na podgrzanie wody indywidualni.

V. Rozliczanie ciepła na centralne ogrzewanie

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali (np. korytarz, łazienki, wc, kuchni itp.) nawet, jeśli w pomieszczeniach tych brak jest grzejników c.o.
Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, korytarzy, itp., których koszty ogrzewania uwzględnione są w kosztach zmiennych niezależnych od wskazań urządzeń w lokalach.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania następuje niezależnie od źródeł dostawy ciepła odbywa się według następujących zasad:
 - a) ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych lub kotłowniach.
 - b) podstawą rozliczeń kosztów zmiennych na potrzeby c.o. jest ciepłomierz i powierzchnia użytkowych tych lokali.
3. Jednostką rozliczeniową dla potrzeb c.o. w lokalach wyposażonych w ciepłomierze jest giga dżul (GJ) odczytywany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
4. Współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wynosi 1,00.

VI. Rozliczanie ciepła na cele ciepłej wody (c.w.u.)

- 1 W rozliczeniu kosztów zakupu ciepła dla potrzeb c.w.u. uwzględniane są wyłącznie lokale wyposażone w instalacje c.w.u., niezależnie od źródeł dostawy ciepła.
2. Jednostką rozliczeniową dla potrzeb c.w.u. jest metr sześcienny (m³) odczytywany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
3. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.w.u. dokonuje się:
 - dla lokali opomiarowanych, według wskazań wodomierza ciepłej wody,
 - dla lokali nieopomiarowanych w urządzenia pomiarowe, zgodnie z pkt. 13 postanowień ogólnych regulaminu.

4. Rozliczanie kosztów ciepła dla ciepłej wody niezależnie od źródeł dostawy ciepła odbywa się według następujących zasad:
- a) ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby ciepłej wody ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych lub w kotłowniach. W przypadku ich awarii, wielkość zużycia ciepła dla potrzeb c.w.u. należy określić na podstawie wskazań ciepłomierza w okresie letnim, przyjmując średnią miesięczną w okresie czerwiec – sierpień,
 - b) podstawą rozliczeń kosztów zmiennych zależnych od zużycia na potrzeby c.w.u. w lokalu jest wodomierz ciepłej wody,
 - c) po zamontowaniu wodomierza i jego odbiorze technicznym zostaje ustalona opłata zaliczkowa za podgrzanie wody w wysokości 2 m³ na osobę do czasu pierwszego odczytu. Po tym okresie ustala się faktyczne zużycie przez dany lokal. Jest ono podstawą do ustalenia odpłatności za podgrzanie wody na następne okresy rozliczeniowe,
 - d) w przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni,
 - e) stwierdzenie uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb upoważnia do naliczania opłaty za okres rozliczeniowy jak w pkt. 13 postanowień ogólnych,
 - f) odczytu wodomierzy dokonuje się nie rzadziej niż jeden raz w roku,

VII. Postanowienia końcowe

1. W uzasadnionych przypadkach, na okres czasowy, Rada Nadzorcza może ustalić odrębną uchwałą szczególne zasady rozliczania kosztów ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzania wody.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się w dniu 1 czerwca 2023r.
3. Regulamin niniejszy uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2022r roku uchwałą nr 15/VII/2022-i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.
4. Tracą moc zapisy Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i rozliczeń z tytułu centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych „KIELNIA w Łodzi przyjętego w dniu 28 maja 2015r uchwałą nr 2/II/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Tracą moc zapisy Regulaminu Rozliczeń kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków o podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych KIELNIA” w Łodzi przyjętego w dniu 9 maja 2007r uchwałą nr 3/III/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni dotyczące rozliczenia podgrzania wody.
6. Tracą moc zapisy Regulaminu rozliczeń kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i wytworzenia ciepła przeznaczonego do ogrzewania i do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz kosztów eksploatacji kotłowni w budynkach mieszkalnych w Łodzi przy ul. Chełmońskiego przyjętego w dniu 4 kwietnia 2019r uchwałą nr 9/III/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni.

dm

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Elżbieta Błaszczyk
Elżbieta Błaszczyk
Sekretarz Rady Nadzorczej
Zdzisław Buczek
Zdzisław Buczek