

Regulamin rozliczania kosztów c.o. i c.w.



REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ ZUŻYWANĄ NA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz sposobu ustalania opłat za energię cieplną zużywaną na centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody w lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

2.1. „**Spółdzielni**„, rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu

2.2. „**lokalu**” rozumie się przez to zarówno lokal mieszkalny jak i lokal niemieszkalny

2.3. „**lokalu opomiarowanym**” rozumie się lokal rozliczany na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych „lokalu nieopomiarowanym” rozumie się lokal, w którym nie zostały zamontowane żadne urządzenia pomiarowe

2.4. „**ciepłomierzach**” rozumie się przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej

2.5. „**podzielniku kosztów**” rozumie się urządzenia wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polska Normą PN-EN 834, zainstalowany na grzejniku i rejestrujący jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego. Zarejestrowane wskazania są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek lokali w kosztach zakupu energii cieplnej.

2.6. „ **urządzeniach pomiarowych**” rozumie się podzielniki kosztów montowanych na grzejnikach centralnego ogrzewania bądź ciepłomierze

2.7. „ **pomieszczeniach wspólnych**” rozumie się klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne itp.

2.8. „ **kosztach stałych**” rozumie się stałe koszty dostawy i produkcji energii cieplnej, rozliczane wg powierzchni lokali

2.9. „ **kosztach zmiennych**” rozumie się zmienne koszty dostawy i produkcji energii cieplnej, rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych

2.10. „ **współczynnikach korygujących**” rozumie się współczynniki zmniejszające odczytane wielkości zużytego ciepła w pomieszczeniach: szczytowych, położonych na najwyższych kondygnacjach, parterowych położonych nad nie ogrzewanymi pomieszczeniami lub przejściami i przejazdami, częściowo wysuniętych.

3. Na koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, podlegające rozliczeniu wg zasad określonych w niniejszym regulaminie, składają się koszty zakupu energii cieplnej lub koszty wytwarzania energii cieplnej przez lokalne kotłownie własne.

4. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów instalacji grzewczej należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej, wraz ze zużytą energią elektryczną do zasilania urządzeń ciepłych oraz obsługi bieżącej obciążają koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

5. Podział kosztów całkowitych energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach ciepłych lub kotłowniach. W przypadku braku odpowiednich urządzeń podziału dokonuje się poprzez umniejszenie kosztów energii całkowitej o wysokość sprzedaży ciepłej wody.

6. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na lokale opomiarowane ustala się przez odjęcie od globalnej kwoty kosztów opłat ryczałtowych naliczanych od lokali nie opomiarowanych.

7. Rozliczenia na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych podlega całość energii cieplnej zużywanej w danym lokalu. Warunkiem niezbędnym do objęcia lokalu rozliczeniem jest zainstalowanie podzielników kosztów na grzejnikach centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych.

8. Wysokość opłaty za podgrzanie 1 metra sześciennego wody ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

9. W lokalach nie wyposażonych w wodomierze, wysokość opłaty za podgrzanie ciepłej wody ustalana jest zgodnie z Regulaminem „Rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.”.

10. W rozliczeniu uwzględnia się koszty ciepła wykorzystanego do ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz koszty przesyłu ciepła z węzła cieplnego (kotłowni lokalnej) do pomieszczeń odbiorcy oraz przenikanie ciepła przez przegrody budowlane; są to tzw. **koszty stałe**.

11. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się porównania faktycznych kosztów zużytej energii cieplnej, ustalonych zgodnie z zapisami w punktach 5 i 6, z opłatami wniesionymi przez użytkowników lokali.

12. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, a znajdujących się w budynkach lub zespołach budynków zasilanych z kotłowni albo węzłów cieplnych z opomiarowanymi pozostałymi lokalami, ustala się poprzez zwiększenie o **100%** średnich aktualnych opłat za c.o. lokali opomiarowanych. Opłata jest **ostateczna** i nie podlega dodatkowym rozliczeniom po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ ZUŻYWANĄ NA CENTRALNE OGRZEWANIE NA PODSTAWIE CIEPŁOMIERZY INDYWIDUALNYCH

1. W lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze, opłata za centralne ogrzewanie składa się z dwóch członów: **opłaty stałej i zmiennej**, które wnoszone są do Spółdzielni miesięcznie wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokali.

1.1. **Opłata stała** odpowiada kosztom stałym dostawy lub zakupu energii cieplnej w budynku lub zespole budynków i ustalana jest proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej lokali.

1.2. **Opłata zmienna** naliczana jest jako iloczyn ilości zużytej w lokalu energii cieplnej oraz stawki za zużycie energii.

1.3. Stawki opłaty stałej i zmiennej ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni

1.4. Opłaty stałe i zmienne wnoszone są do Spółdzielni miesięcznie wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokali.

2. Odczytów wskazań liczników dokonują upoważnieni pracownicy firmy inkasenckiej lub Spółdzielni Mieszkaniowej, legitymujący się identyfikatorem.

3. Odczyty dokonywane są co miesiąc w stałych terminach.

4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w terminie, zużycie energii określa się na podstawie zużycia ciepła w poprzednim okresie. Ewentualna korekta naliczeń nastąpi po odczycie dokonanym w następnym miesiącu.

5. O uszkodzeniu licznika odbiorca energii zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Administrację Osiedli lub dostawcę ciepła.

6. W przypadku zgłoszonego uszkodzenia licznika, opłata za dostawę energii cieplnej ustalana jest w oparciu o zużycie energii z okresu poprzedniego, o zbliżonych warunkach pogodowych.

7. Nie zgłoszenie uszkodzonego licznika powoduje, że odbiorca jest obciążany za cały okres, od ostatniego odczytu uznanego za prawidłowy do czasu naprawy lub wymiany licznika, w sposób określony w pkt 4 **powiększony o 50%**.

8. W przypadku nielegalnego poboru energii, opłata naliczana jest jak w pkt 7 oraz powiększona o koszty likwidacji nielegalnego poboru ciepła.

9. Urządzenia pomiarowe są własnością użytkownika lokalu. W przypadku ich uszkodzenia w okresie ważności legalizacji, koszt naprawy pokrywa gwarant lub użytkownik lokalu, który uszkodzenie spowodował.

10. Do opłaty za centralne ogrzewanie dolicza się miesięczne kwoty na poczet przyszłej legalizacji ciepłomierza. Wysokość tych kwot określa wykaz opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

11. Strony mają prawo żądania sprawdzenia poprawności wskazań ciepłomierza przed upływem okresu ważności legalizacji, przez uprawniony organ. Koszt przeprowadzenia badania pokrywa wnioskujący, chyba że wynik badania okazał się pozytywny, wówczas koszt sprawdzenia pokrywa Spółdzielnia / gwarant.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ ZUŻYWANĄ NA CENTRALNE OGRZEWANIE NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW CIEPŁA

1. Opłaty za centralne ogrzewanie w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła mają charakter zaliczkowy. Ustalane są w pierwszym okresie rozliczeniowym w zł/m²/m-c na podstawie średniego zużycia energii na cele c.o. w tym lub podobnych budynkach. W kolejnych okresach rozliczeniowych ustalane są na podstawie średniego miesięcznego zużycia energii przypadającego na dany lokal w jednym, a następnie w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych oraz aktualnej ceny energii cieplnej.

2. W lokalach rozliczanych na podstawie podzielników ciepła koszty za centralne ogrzewanie składają się z:

2.1. Kosztów stałych, które stanowią 50% wykorzystanej energii cieplnej i rozliczanych są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu.

2.2. Kosztów zmiennych stanowiących 50% wykorzystanej energii cieplnej i rozliczanych wg wskazań podzielników ciepła, z uwzględnieniem współczynników korygujących. Wysokość współczynników dla poszczególnych budynków i lokali określona jest w załączniku do niniejszego regulaminu;

2.3. Kosztów rozliczenia ciepła obejmujących odczyty wskazań oraz indywidualne opracowania informatyczne rozliczeń poszczególnych lokali, koszty związane z zakupem bądź dzierżawą elektronicznych podzielników kosztów, opłat serwisowych, oraz innych opłat związanych z rozliczaniem ciepła i obsługą podzielników.

3. Rozliczenie energii cieplnej dokonywane jest raz w roku i obejmuje okres 12 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest skrócenie lub wydłużenie okresu rozliczeniowego na podstawie Uchwały Zarządu.

4. Początek okresu rozliczeniowego ustala się na pierwszy dzień miesiąca, w którym zamontowano pierwszy podzielnik w dowolnym budynku podłączonym do danego węzła cieplnego lub kotłowni.

5. Montaż podzielników winien być zakończony w ciągu 30 dni od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego.

6. Odczytu wskazań podzielników kosztów dokonują upoważnieni pracownicy firmy rozliczającej drogą radiową oraz pracownicy SM w Swarzędzu.

7. Użytkownicy lokali, którzy nie udostępniili lokalu w celu dokonania odczytu lub kontroli podzielników kosztów ogrzewania lub zostało stwierdzone uszkodzenie urządzenia pomiarowego, rozliczeni zostaną według zapisów ppkt 7.1, 7.2, 7.3, 7.4.

7.1. Użytkownicy lokali, którzy nie udostępniili lokalu w celu dokonania odczytu lub kontroli podzielników kosztów ogrzewania lub została stwierdzona ingerencja lub uszkodzenie urządzenia pomiarowego w celu zafałszowania jego pomiarów, rozliczeni zostaną według średniego kosztu ogrzewania przypadającego na m² budynku liczonego od powierzchni danego lokalu.

7.2. W lokalach, w których stwierdzono uszkodzenie urządzenia pomiarowego w jednym pomieszczeniu, powstałego w wyniku **działania niezamierzonego**, dla rozliczenia odpowiedniego grzejnika przyjmuje się następujący wzór: ((suma jednostek odczytanych w budynku) / (suma mocy urządzeń odczytanych w budynku)) * moc szacowanego urządzenia.

7.3. Lokale, w których stwierdzono uszkodzenie **co najmniej dwóch urządzeń** pomiarowych powstałego w wyniku działania niezamierzonego, zostaną rozliczone zgodnie z ppkt 7.1 niniejszego Regulaminu.

7.4. Lokale, w których stwierdzono uszkodzenie **jednego urządzenia** pomiarowego powstałego w wyniku działania niezamierzonego, a jest możliwość ustalenia terminu uszkodzenia i dokonania odczytu na ten dzień zostaną rozliczone zgodnie ze wskazaniem podzielnika w okresie do momentu uszkodzenia, a pozostały okres zgodnie z ppkt 7.2 Regulaminu i/lub wg wskazań nowego podzielnika od daty jego montażu.

8. O terminie odczytu wskazań podzielników, użytkownicy lokali informowani są z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem przez ogłoszenia wywieszane na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych poszczególnych budynków.

9. W przypadku, gdy odczyt radiowy dokonywany przez firmę rozliczeniową lub pracowników SM Swarzędz nie jest możliwy, lokator zostaje powiadomiony za pośrednictwem Spółdzielni o dodatkowym terminie wizyty w mieszkaniu uprawnionego pracownika. Termin powinien przypadać nie później niż w ciągu 30 dni od daty odczytu radiowego.

10. Brak możliwości dokonania odczytu w danym lokalu w terminie wyznaczonym zgodnie z punktem 9 Regulaminu, dla rozliczenia danego grzejnika przyjmuje sposoby rozliczeń przyjęte dla punktu 7.2., 7.4. niniejszego Regulaminu.

11. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trakcie trwania danego okresu rozliczeniowego saldo rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (nadpłata lub niedopłata) za ten sezon w całości przejmuje nowy nabywca lokalu. **Stroną dla Spółdzielni w tej kwestii jest nowy nabywca lokalu.**

12. Koszt rozliczeń, na który składają się odczyty wskazań oraz indywidualne opracowania informatyczne rozliczeń poszczególnych lokali, a także koszty związane z zakupem bądź dzierżawą elektronicznych podzielników kosztów, **obciąża użytkowników lokali.**

13. Informacja o wynikach dokonanego rozliczenia dostarczana jest użytkownikom lokali w formie indywidualnych zawiadomień, nie później niż w ciągu 100 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. **Nadpłata** powstała w wyniku rozliczenia, przelewana jest na pokrycie zaległości czynszowych, innych zobowiązań użytkownika wobec Spółdzielni Mieszkaniowej oraz bieżących opłat za ogrzewanie mieszkania. **Niedopłata** powstała w wyniku rozliczenia winna być uregulowana wraz z opłatą za c.o. za najbliższy miesiąc. Istnieje możliwość na podstawie złożonego pisemnego wniosku, rozłożenia powstałej niedopłaty na raty. Wniosek o rozłożenie dopłaty na raty powinien być złożony w SM Swarzędz w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

14. Strony mają prawo żądania sprawdzenia poprawności wskazań podzielników ciepła przez firmę rozliczeniową lub Spółdzielnię. Prośbę o sprawdzenie podzielnika/ów ciepła użytkownik zgłasza na piśmie. W przypadku stwierdzenia, że podzielnik działał poprawnie, koszty serwisu ponosi użytkownik lokalu, natomiast w przypadku stwierdzenia niepoprawnego działania podzielnika/ów koszty serwisu i wymiany podzielnika/ów ponosi firma rozliczeniowa lub Spółdzielnia.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin jest jednoznaczny z zawarciem umów o rozliczanie energii cieplnej.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 czerwca 2020 roku.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 05/06/2020 z dnia 18 czerwca 2020 roku.

Tel. w sprawie rozliczeń C.O. i C.W.: 61 64 69 234.