

## ***REGULAMIN***

***indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej na potrzeby  
ogrzewania oraz podgrzania wody do mieszkań w zasobach  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu***

## REGULAMIN OPRACOWANO W OPARCIU O:

1. Umowę zawartą z Dostawcą energii cieplnej.
2. „Taryfę dla ciepła” zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
3. Ustawę – Prawo Energetyczne – z dnia 19 kwietnia 1997 roku (ze zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 roku „W sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (ze zmianami).
5. Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 roku (ze zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku „W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (ze zmianami).
7. Umowy zawarte z firmami rozliczeniowymi.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”.

## ENERGIA CIEPLNA

### § 1

Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:

1. z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
2. ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń pomiarowych w rozdzielniach, węzłach i na stacjach wymiennikowych,
3. z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną.

### § 2

Z Dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:

1. koszty stałe – opłata za zamówioną moc cieplną, niezależną od ilości zużytej energii cieplnej,
2. koszty zmienne – opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustalona w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w rozdzielniach, węzłach i na stacjach wymiennikowych.

## ENERGIA CIEPLNA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 3

Indywidualne rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. dokonywane jest raz w roku za okres:

1. **od 1 czerwca** danego roku kalendarzowego **do 31 maja następnego roku** – dla lokali mieszkalnych rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
2. **od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego** – dla mieszkań rozliczanych z m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (p.u.m.) i na podstawie odczytów ciepłomierzy.

### § 4

1. Rozliczenie, o którym mowa w § 3 ust. 1 następuje na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniach.
2. Indywidualnemu rozliczaniu kosztów energii cieplnej, o którym mowa w § 3 ust. 1 regulaminu nie podlegają mieszkania w budynkach, w których co najmniej 50% + 1 osób uprawnionych do lokalu danego budynku wyrazi zgodę na dokonywanie rozliczania kosztów ogrzewania z m<sup>2</sup> p.u.m. na podstawie rzeczywistych kosztów energii cieplnej poniesionych przez budynek oraz mieszkania rozliczane na podstawie odczytów ciepłomierzy.

3. W lokalach mieszkalnych, w których zablokowano i zaplombowano głowice termostatyczne (blokady nie są zakładane w kuchniach i łazienkach), rozliczanie kosztów c.o. odbywać się będzie na podstawie wskazań podzielników kosztów, z tym, że w przypadku, gdy koszt zmienny danego mieszkania jest:

– rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

Przy zastosowaniu tej zasady różnica kosztów zmiennych rozliczana jest w kosztach stałych.

4. Jeśli w lokalu mieszkalnym, w którym zablokowano i zaplombowano głowice termostatyczne, znajduje się pomieszczenie, w którym:

– nie jest zablokowana i zaplombowana głowica termostatyczna,  
– użytkownik odblokował głowicę termostatyczną,  
– użytkownik uszkodził plombę na głowicy termostatycznej, lub stwierdzono brak plomby

będzie ono rozliczane na podstawie wskazań podzielnika, z tym, że w przypadku gdy, wartość jednostek wyliczona w tym pomieszczeniu będzie niższa od średniej wartości zużycia jednostek w mieszkaniu, to pomieszczenie będzie rozliczone ze średniej pozostałych grzejników.

5. Lokale mieszkalne, w których **nie** zablokowano i zaplombowano głowice termostatycznych rozliczane będą na podstawie wskazań podzielników kosztów, z tym, że w przypadku gdy koszt zmienny danego mieszkania jest:

a) rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

b) rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

Jeśli wskutek zastosowania wyżej wymienionych zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty kosztów zmiennych określonych przez Spółdzielnię, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku.

6. W budynkach mieszkalnych w których zamontowane są podzielniki z funkcją pomiaru średniej temperatury lokale mieszkalne rozliczane będą zgodnie z § 7 ust. 2 i w budynkach tych nie będą zakładane blokady na głowice termostatyczne.
7. W lokalach mieszkalnych, w których koszty energii rozliczane są na podstawie odczytów ciepłomierzy nie będą zakładane blokady na głowice termostatyczne.

### § 5

1. Lokator winien udostępnić pracownikom firmy rozliczeniowej swój lokal, w wyznaczonych terminach, celem dokonania odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli eksploatacji podzielników kosztów znajdujących się w lokalu.
2. Przedstawiciel firmy rozliczeniowej upoważniony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Jarem” w obecności użytkownika lokalu, dokonuje odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Każdorazowo użytkownik potwierdza pisemnie dokonane odczyty oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych.
3. O terminie odczytu lokatoryz powiadomieni zostaną przez wywieszenie ogłoszenia na kłatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni z wyprzedzeniem.

### § 6

1. Całkowita ilość ciepła zużytego w lokalach mieszkalnych i użytkowych zasilanych z jednej rozdzielni, węzła cieplnego, mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w rozdzielni danego budynku i służącym do rozliczeń pomiędzy Dostawcą, a S.M. „Nad Jarem” w Elblągu.
2. Temperatura w pokojach nie powinna być niższa niż 16<sup>0</sup> C. Ograniczenie możliwości nadmiernego obniżania temperatury w pomieszczeniach ma na celu przeciwdziałanie zawilgoceniu i zagrzybieniu pomieszczeń.

## §7

- Oplata za energię ciepłą na cele grzewcze rozdzielona na podstawie wskazań podzielników kosztów na poszczególnych użytkowników składa się z:
  - kosztów stałych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty stałe wystawionych przez Dostawcę (opłata stała za moc zamówioną, za usługi przesyłowe, nośnik ciepła, bonifikaty udzielone przez Dostawcę) + 17% z kosztów zmiennych, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (korytarze, piwnice) i łazienek,
  - kosztów zmiennych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty zmienne wystawionych przez Dostawcę za energię ciepłą dostarczoną do budynku (opłata za ciepło i zmienna za usługi przesyłowe liczona na podstawie odczytów z licznika ciepła znajdującego się w rozdzielni budynku) pomniejszonych o koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych i łazienek,
  - kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową (dot. § 3 pkt.1).
- Oplata za energię ciepłą na cele grzewcze rozdzielana na podstawie wskazań podzielników kosztów uwzględniających komfort cieplny pomieszczeń poprzez pomiar średniej temperatury wewnętrznej na poszczególnych użytkownikach składa się z:
  - kosztów stałych – o których mowa w § 7 ust.1 pkt. a)
  - kosztów zmiennych – o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. b) podzielonych wg proporcji 50/50 na:
    - koszty zmienne I** – zależne od różnicy średniej temperatury pomieszczeń wyliczonej na podstawie wskazań temperatury przez podzielnik, a średnią temperatury zewnętrznej w Elblągu zanotowanej w trakcie sezonu grzewczego – w odniesieniu do powierzchni mieszkania,  
W przypadkach, gdy temperatura średnia w lokalu wyliczona na podstawie wskazań podzielników jest mniejsza niż 16<sup>o</sup>C, dla potrzeb rozliczenia kosztów zmiennych I należy przyjąć temperaturę 16<sup>o</sup>C.
    - koszty zmienne II** – zależne od emisji ciepła przez grzejniki na podstawie wskazań podzielnika kosztów c.o.,
  - kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową.
- Oplata za energię ciepłą na cele grzewcze rozdzielana na poszczególnych użytkownikach określonych w § 4 pkt. 2 składa się z kosztów stałych i zmiennych.

## § 8

- Użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki. Opłaty zaliczkowe są średnimi arytmetycznymi wartości planowanych do poniesienia kosztów energii centralnego ogrzewania w stosunku rocznym.
- Wysokość miesięcznych opłat ryczałtowych będzie ulegać zmianie proporcjonalnie do cen umownych energii cieplnej.
- W przypadku zmiany ceny za energię ciepłą przyjmuje się, że zużycie energii cieplnej jest równomierne w całym okresie rozliczeniowym,
- Rozliczenie rzeczywistych kosztów energii cieplnej poniesionych na potrzeby c.o. z wniesionymi przedpłatami (zaliczkami), następuje do końca trzeciego miesiąca następnego okresu rozliczeniowego, tj.:
  - dla lokali mieszkalnych § 3 pkt. 1 - **do 31 sierpnia**,
  - dla lokali mieszkalnych § 3 pkt. 2 - **do 31 marca**.

## § 9

- Doboru współczynników korygujących grzejnikowych, zależnych od rodzaju i wielkości grzejnika oraz od typu podzielnika dokonuje firma rozliczeniowa.  
Współczynniki korygujące niekorzystne położenie mieszkania przekazuje do rozliczenia Spółdzielnia wg wyliczeń zgodnych z dokumentacją techniczną instalacji c.o. budynku. Dla budynków ocieplonych współczynniki korygujące niekorzystne położenie mieszkania ustalone zostaną na podstawie Obliczeniowego Zapotrzebowania Ciepła.

## § 10

- W przypadku, gdy użytkownik doprowadzi do co najmniej jednej z sytuacji:
  - uszkodził plombę na podzielniku kosztów ogrzewania,
  - manipulował podzielnikiem w celu jego zdjęcia,
  - uniemożliwił dokonanie odczytów w wyznaczonych terminach,
  - odmówił podpisania dokumentu odczytowego wskazania podzielników kosztów c.o.,
  - niezwłocznie nie zgłosił usterki podzielnika do Spółdzielni,
  - odmówił zamontowania podzielników kosztów,
  - braku podzielnika na grzejniku,
  - braku grzejnika w pokojach.
  - będzie rozliczany w oparciu o maksymalne (graniczne) zużycie energii cieplnej mieszkania opomiarowanego w danym budynku w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup>p. uż. w poszczególnych okresach rozliczeniowych.**
- W przypadku:
  - stwierdzenia zdemontowania grzejnika przez lokatora w pomieszczeniu kuchennym (brak grzejnika):
    - pomieszczenie będzie rozliczane na podstawie średniej ilości odparowanych kresiek z nie grzejących grzejników, w kuchniach z podzielnikami wyparkowymi - przyjmuje się 4 kreski,**
  - natychmiastowego zgłoszenia usterki podzielnika:
    - pomieszczenie będzie rozliczane ze średniej lokalu,**
  - likwidacji ściany działowej między pomieszczeniami i instalacji tylko jednego grzejnika o mocy zbliżonej do sumy mocy dwóch grzejników zainstalowanych w tych pomieszczeniach zgodnie z dokumentacją:
    - pomieszczenie będzie rozliczane na podstawie odczytu z podzielnika zamontowanego na tym grzejniku.**

Przypadek a) nie dotyczy budynków, w których zamontowano na grzejnikach elektroniczne podzielniki kosztów ponieważ przy elektronicznych podzielnikach kosztów nie występuje tzw. zjawisko zimnego parowania. W tym przypadku kuchnie bez grzejnika nie będą ujmowane do rozliczenia. W przypadku b) do końca grudnia danego sezonu może nastąpić wymiana pobitej ampułki w podzielniku wyparkowym na nową, a w przypadku podzielnika elektronicznego wymiana uszkodzonego podzielnika może nastąpić w każdej chwili. Za okres, w którym nie jest możliwe dokonanie odczytu z wadliwego podzielnika pomieszczenie będzie rozliczone ze średniej lokalu.
- W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. a), b), e), i ust. 2 pkt. b) użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego, a w przypadku ust.1 pkt. g) pokrywa koszt zamontowania podzielnika.
- Czas składania reklamacji dotyczących rozliczenia wynosi 14 dni roboczych od dnia doręczenia rozliczenia.
- W szczególnych uzasadnionych i udowodnionych przypadkach losowych nie wymienionych w regulaminie lokator może być rozliczony do wysokości wniesionych przedpłat. Przypadki takie będą rozstrzygane przez Radę Nadzorczą.

## § 11

- Z chwilą przekazania lokalu opomiarowanego w podzielniki kosztów c.o. do dyspozycji Spółdzielni dokonuje się odczytu wskazań podzielników.  
Rozliczenie kosztów przypadających na ten lokal następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do okresu użytkowania tego lokalu.  
Analogicznie rozlicza się koszty c.o. w lokalu nieopomiarowanym.
- W przypadku zbycia lokalu (zamiany, sprzedaży, itp.) zobowiązania wynikające z rocznego rozliczenia kosztów energii cieplnej obciążają nowego użytkownika lokalu.  
Wszelkie spory wynikające z tego rozliczenia winny być rozstrzygnięte między dotychczasowym, a nowym użytkownikiem lokalu.

## § 12

W przypadkach nieopisanych w niniejszym regulaminie sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy „systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania” firmy rozliczającej oraz zgodnie z Polskimi Normami PrPN EN 834 i PrPN EN 835.

## ENERGIA CIEPLNA NA CELE PODGRZANIA WODY

### § 13

1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej zalicza się:
  - a) koszty stałe – wyliczone na podstawie faktur za opłaty stałe wystawione przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Elblągu (opłata stała za moc zamówioną i za usługi przesyłowe),
  - b) koszty zmienne – wyliczone na podstawie faktur za opłaty zmienne wystawione przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Elblągu za energię cieplną dostarczoną do celów podgrzania wody do stacji wymiennikowych i węzłów (opłata za ciepło i zmienna za usługi przesyłowe liczona na podstawie odczytów z liczników ciepła znajdujących się na stacjach wymiennikowych i węzłach).

### § 14

1. Koszty energii cieplnej do celów podgrzania wody rozlicza się dla wszystkich zasobów Spółdzielni (lokale mieszkalne, użytkowe i własne) w okresie – od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła do podgrzania wody jest:
  - a) dla lokali opomiarowanych w wodomierze:
    - lokal w odniesieniu do opłaty stałej,
    - m<sup>3</sup> zużytej wody w odniesieniu do opłaty zmiennej,
  - b) dla lokali nieopomiarowanych w wodomierze:
    - lokal w odniesieniu do opłaty stałej,
    - ilość zgłoszonych do zamieszkania osób w lokalu w odniesieniu do opłaty zmiennej.

### § 15

Opłaty za dostawę ciepła dla celów podgrzania wody do lokali ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości dostarczonego do zasobów Spółdzielni ciepła wyliczonej na podstawie ostatnich okresów rozliczeniowych.

### § 16

Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany warunków dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła, zmiana przepisów wykonawczych, itp.), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat.

### § 17

Wymiar opłat za dostawę ciepła do podgrzania wody dla całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni dokonywany jest w rozbiciu na opłatę stałą i opłatę zmienną pobieraną przez 12 miesięcy w roku kalendarzowym.

1. Opłata stała składa się z:
  - 1.1 opłaty stałej za moc zamówioną i usługi przesyłowe na potrzeby ciepłej wody,
  - 1.2 opłaty stałej cyrkulacyjnej na utrzymanie parametrów c.w.u. (cyrkulacji), którą przyjęto w wysokości 30% całkowitych kosztów zmiennych podgrzania wody w zasobach Spółdzielni.

2. Opłata zmienna ustalana jest dla całych zasobów Spółdzielni poprzez podzielenie kosztów podgrzania wody pomniejszonych o koszty stałe i koszty zasobów obcych przez sumę zużycia ciepłej wody w budynkach, lokalach użytkowych i własnych – jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.

### § 18

Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną zaliczkę na poczet kosztów energii cieplnej do celów podgrzania wody w następujący sposób:

1. Opłata stała liczona od lokalu:
  - dla lokali mieszkalnych znajdujących się na ostatniej kondygnacji budynku, ze względu na brak przewodu cyrkulacyjnego pomiędzy przedostatnią a ostatnią kondygnacją budynku, stosowany będzie upust w opłacie stałej cyrkulacyjnej w wysokości 30%.
2. Opłata zmienna:
  - lokale opomiarowane – zaliczka wynika z iloczynu ilości zużycia m<sup>3</sup> ciepłej wody wg wskazań wodomierzy z poprzedniego okresu rozliczeniowego i ceny jednostkowej opłaty zmiennej,
  - lokale nieopomiarowane – przedpłata wynika z iloczynu ilości osób zamieszkałych w lokalu, ilości zużycia wody w wysokości 6 m<sup>3</sup>/osobę/m-c i ceny jednostkowej opłaty zmiennej.

### § 19

1. Koszty stałe nie podlegają rozliczeniu.
2. Koszty zmienne energii na cele podgrzania wody rozliczane są następująco:
  - a) lokale opomiarowane – w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia przy rozliczeniu zużytej wody wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu poprzez dokonanie korekty zaliczkowych opłat, a zużyciem rzeczywistym wody liczoną po koszcie rzeczywistym podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody (uśredniony rzeczywisty koszt za 6 m-cy),
  - b) lokale nieopomiarowane - opłata nie podlega rozliczeniu.

### § 20

Wyniki rozliczenia użytkownicy lokali opomiarowanych otrzymują do wiadomości do 20 dnia następnego miesiąca, w którym następuje rozliczenie.

### § 21

Zmiany w niniejszym Regulaminie uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w dniu 21.10.2014 r. z mocą obowiązującą od 22.10.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....