

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 ciepłej.
2. „Taryfę dla ciepła” zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
3. Ustawę - Prawo Energetyczne – z dnia 10 kwietnia 1997 roku (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 833).
4. Ustawę - Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 roku (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku „W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (t.j. Dz.U. z 2019r., poz.1065).
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 16 września 2020r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020r., poz.1608).
7. Umowy zawarte z firmami rozliczeniowymi.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”.

ENERGIA CIEPLNA

§ 1

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

1. z zapotrzebowanej wielkości mocy ciepłej 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 ciepłej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię ciepłą.

§ 2

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

1. koszty stałe – opłata za zamówioną moc ciepłą, niezależną od ilości zużytej energii ciepłej,
2. koszty zmienne – opłata za zużyte jednostki energii ciepłej 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 ciepłej 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 m² 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 ciepłej, 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 m² p.u.m. na podstawie rzeczywistych kosztów energii ciepłej 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 m² niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² 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 głowic 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 m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

b) rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1 m² niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² 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 ciepłego, mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w rozdzielni lub węźle danego budynku i służącym do rozliczeń pomiędzy Dostawcą, a S.M. „Nad Jarem” w Elblągu, przy czym koszt energii ciepłej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w indywidualnym węźle wymiennikowym ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych pomniejszony o koszt energii ciepłej zużytej do podgrzania wody.
2. Temperatura w pokojach nie powinna być niższa niż 16⁰ 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, lub węźle 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 użytkowników 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 °C, dla potrzeb rozliczenia kosztów zmiennych I należy przyjąć temperaturę 16°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 użytkowników 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 wartościami 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 m²p. 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 kresek 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 (opłata za ciepło i zmienna za usługi przesyłowe liczona na podstawie odczytów z liczników ciepła znajdujących się na stacjach wymiennikowych),
 - wyliczone dla indywidualnych węzłów cieplnych według wzoru:
koszt podgrzania wody [zł] = ilość podgrzanej wody [m³] x nasycenie [GJ/m³] x cena [zł/GJ]
przy czym nasycenie ustala się dla wszystkich węzłów w wysokości 0,43 GJ/m³, a ilość wody do podgrzania wynika ze wskazań wodomierza zamontowanego w poszczególnych 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,
 - m³ 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 rozbiu 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 zużyć ciepłej wody w budynkach, lokalach użytkowych i własnych – jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ 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 m³ 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 m³/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 m³ 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 26.11.2020r. z mocą obowiązującą od 27.11. 2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....