

REGULAMIN

rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu.
2. Podstawa prawna:
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z 15 czerwca 2002 r.) z późniejszymi zmianami,
 - Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rozdz. III § 9 pkt. 17,
 - Ustawa - Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. tekst jednolity – (Dz.U. Nr 153 poz. 1504 z dnia 15.07.2003 r.) z późniejszymi zmianami.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C, która:
 - nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe,
 - nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.
2. Koszty energii cieplnej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy. Wyjątek stanowią koszty energii cieplnej do podgrzania wody w pralniach służącej do indywidualnych potrzeb użytkowników nieruchomości, wówczas za energię ciepłą płaci użytkownik, który ją zużył.
3. Koszty energii cieplnej zużytej w danym lokalu ponosi jego użytkownik.
4. Rozliczeniem energii cieplnej na poszczególne lokale zajmują się specjalistyczne firmy zgodnie z podpisanymi umowami.
5. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów, konserwacji, naprawy, wymiany i kontroli urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej.
Osoba dokonująca odczyty oraz czynności serwisowe i kontrolne musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez Spółdzielnię; osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń (podzielników kosztów lub liczników ciepła) służących do rozliczenia energii cieplnej przed ich zniszczeniem.
W razie stwierdzenia ich uszkodzenia mechanicznego lub niewłaściwego działania zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów do Zarządu Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego samowolną ingerencją w urządzenie koszty związane z jej usunięciem ponosi użytkownik.

7. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.

III. ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ

1. Całkowita ilość zużytej energii cieplnej dostarczonej do budynku lub zespołu budynków mierzona jest licznikiem ciepła (licznik główny) zamontowanym w węźle cieplnym.
2. Ilość energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania mierzy się za pomocą licznika ciepła (podlicznik) wmontowanego w instalację c.o. w węźle cieplnym.
3. Ilość energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody jest różnicą pomiędzy odczytami zużycia z licznika głównego, a odczytem zużycia z podlicznika c.o.
4. Budynki, dla których zaopatrzenie w ciepło odbywa się za pośrednictwem kilku węzłów cieplnych, rozlicza się w oparciu o sumę ilości energii cieplnej zarejestrowanej w poszczególnych węzłach.
5. W zespole budynków posiadających jedno źródło ciepła (jeden węzeł) rozliczenie energii cieplnej odbywa się z zaszerzegowaniem wszystkich budynków do ww. węzła.
W takim przypadku:
 - a) każdy z budynków posiada odrębny licznik ciepła (podlicznik) wmontowany w instalację centralnego ogrzewania;
 - b) ilość energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla konkretnego budynku mierzy się za pomocą podlicznika ciepła;
 - c) w przypadkach, gdy podliczniki c.o. zamontowane są poza węzłem cieplnym to użytkownicy budynków, w których zamontowano podliczniki c.o. ponoszą dodatkowo koszty zużycia stanowiące różnicę pomiędzy zużyciem określonym z podlicznika c.o. w węźle cieplnym, a sumą zużyć z podliczników c.o. w poszczególnych budynkach. Różnica rozliczana będzie proporcjonalnie do zużycia w każdym budynku;
 - d) ilość energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej stanowi różnicę pomiędzy odczytem zużycia licznika głównego, a odczytem z podlicznika centralnego ogrzewania mierzącego zużycie c.o. na wszystkie budynki.

IV. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Koszty zakupu energii cieplnej z obcych źródeł obejmują:
 - a) Opłatę stałą – jest to koszt: zakupu zamówionej mocy cieplnej, przesyłu energii cieplnej oraz koszt nośnika ciepła;
 - b) Opłatę zmienną – jest to koszt zużytej energii cieplnej oraz jej przesyłu do budynku lub grupy budynków przynależnych do danego węzła cieplnego.
2. Koszty energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach gazowych eksploatowanych przez Spółdzielnię obejmują:
 - Opłatę stałą – jest to koszt amortyzacji, remontów, konserwacji kotłowni i koszty Zarządu liczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej kotłowni (w części dotyczącej obsługi danej kotłowni),
 - Opłatę zmienną – jest to koszt zakupu gazu oraz energii elektrycznej.

V. ZASADY PODZIAŁU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Wprowadza się następujące zasady podziału kosztów energii cieplnej danej nieruchomości:
 - a) opłata stała:
 - w budynkach o wysokości lokali 2,5 m, rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - w budynkach, w których występują lokale o różnych wysokościach, rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich kubatury;
 - b) opłata zmienna dla potrzeb centralnego ogrzewania – rozliczana na poszczególnych użytkowników w proporcji:
 - 20% koszty stałe, obejmujące koszty ogrzewania części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) – rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - 80% koszty ogrzewania lokali – rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do indywidualnego zużycia obliczonego według jednostek zużycia (wskaźnik podzielników kosztów) z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
 - c) w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z odczytanym zużyciem. Koszty energii cieplnej stanowiące różnicę pomiędzy zużyciem określonym na podstawie podlicznika c.o. usytuowanego w węźle cieplnym, a sumą zużyć z liczników indywidualnych, rozlicza się w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej;
 - d) opłata zmienna dla potrzeb ciepłej wody – rozliczana proporcjonalnie do rozliczonego zużycia wody ciepłej;
 - e) koszty rozliczenia naliczane są dla każdego lokalu w budynku posiadającego podzielniki kosztów za urządzenie (podzielnik), a w przypadku braku możliwości opomiarowania grzejnika z powodu nietypowej konstrukcji, za urządzenie grzewcze. W rozliczeniach lokali wyposażonych w liczniki ciepła za licznik, a w rozliczeniach ciepłej wody za wodomierz.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego budynku, użytkownicy (poprzedni i obecny), uzgadniają pomiędzy sobą sprawy związane z rozliczeniem energii cieplnej, natomiast koszty związane z wynikiem końcowym przedmiotowego rozliczenia, ponosi aktualny użytkownik mieszkania.
3. Nadpłata wynikająca z rozliczenia lokalu za energię cieplną:
 - nieprzekraczająca wymiaru opłaty za używanie lokalu zostaje zaliczona na poczet opłat i nie podlega zwrotowi,
 - przekraczająca wymiar opłaty za używanie lokalu zostaje zwrócona użytkownikowi, pod warunkiem braku zaległości.
4. Opłatę zmienną za energię cieplną dostarczoną do budynku przypadającą do rozliczenia lokali opomiarowanych zmniejsza się o koszty opłaty zmiennej lokali nieopomiarowanych.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. W budynkach mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych:
 - a) Lokale opomiarowane rozliczane są według zasad określonych w Rozdziale V, pkt 1;
 - b) Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierzy i wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie

- w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań obciąża się użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania:
- m³ kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowego albo
 - m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego;

c) Przyjmuje się następujące zasady rozliczania:

- Odczyty podzielników kosztów i liczników ciepła oraz związane z tym rozliczenie wykonuje się raz w roku, w cyklu 12 miesięcznym.
Za początek pierwszego okresu rozliczeniowego przyjmuje się datę montażu urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej.
- Informacje o odczytach wywiesza się w gablotach co najmniej na 14 dni przed odczytem.
Indywidualne przypadki losowe uniemożliwiające dokonanie odczytu w planowanym terminie należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni, celem ustalenia przedterminowego odczytu, wyprzedzenie nie może jednak przekroczyć 1 tygodnia.
- W przypadku stwierdzenia montażu dodatkowych grzejników w pomieszczeniach, gdzie występują tylko piony grzewcze, opomiarować dodatkowe urządzenia i rozliczyć jako dodatkowy element opomiarowany.
- W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie przeprowadzonych odczytów (brak wskazań licznika) lub nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie przeprowadzonych kontroli (zmiana grzejników bez zgody Zarządu Spółdzielni, rozplombowanie i uszkodzenie podzielników kosztów lub obniżenie ich usytuowania), rozliczenie lokalu za cały okres rozliczeniowy odbędzie się na zasadach określonych dla lokali nieopomiarowanych.
- Łazienki z zamontowanymi grzejnikami nietypowymi, które z przyczyn technicznych nie są opomiarowane rozliczane będą według największego kosztu zużycia energii cieplnej z bieżącego okresu rozliczeniowego spośród łazienek w danym budynku, w których grzejniki są opomiarowane.
- Grzejniki nieopomiarowane we wszystkich identycznych pomieszczeniach w budynku (łazienki - grzejniki rurowe lub pod wanną) rozliczane będą w kosztach stałych.
- Wysokość zaliczek na poczet kosztów za centralne ogrzewanie dla lokali w budynku na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów wynikających z bieżącego rozliczenia, z uwzględnieniem planowanej podwyżki cen energii cieplnej. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany uzyskać akceptację Rady Nadzorczej w przypadku innego sposobu naliczania prognozowanych zaliczek z uwagi na zmienne warunki pogodowe.
- Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie kosztów energii cieplnej w terminie 3 m-cy, licząc od daty zakończenia odczytów w budynku.
- Dla mieszkań narażonych z racji swojego usytuowania na podwyższone straty ciepła stosowane są współczynniki wyrównawcze według obowiązujących przepisów.
- W przypadku uszkodzenia podzielnika powstałego w trakcie okresu rozliczeniowego koszt zużycia ciepła w tym pomieszczeniu ustalony będzie szacunkowo. Podstawę rozliczenia stanowi uśredniona dla danego lokalu ilość odczytanych jednostek;

- d) Umożliwia się wymianę aktualnie zamontowanych w lokalach przygrzejnikowych zaworów termostatycznych na zawory nowej generacji, które posiadają konstrukcyjne ograniczenie minimalnej temperatury 16°C. W lokalach, posiadających przygrzejnikowe zawory umożliwiające trwałą nastawę temperatury 16°C wymianie podlegać będą wyłącznie głowice termostatyczne.
Roboty przeprowadzi uprawniony wykonawca na koszt użytkownika lokalu według kalkulacji Spółdzielni.
2. W budynkach handlowo – usługowych wyposażonych w licznik ciepła mierzący ilość ciepła dla całego budynku rozliczanie lokali odbywa się w oparciu o zarejestrowane zużycie ciepła przez licznik, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej danego lokalu.
 3. Dopłaty wynikające z rozliczenia należy dokonać jednorazowo przy najbliższej opłacie lub w terminie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni.
 4. Roboty remontowe, polegające na wymianie grzejników lub zmianie ich usytuowania wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
 5. W przypadku demontażu grzejnika koszt zużycia ciepła dla pomieszczenia pozbawionego grzejnika ustalony będzie szacunkowo. Podstawę rozliczenia stanowi uśredniona dla danego lokalu ilość odczytanych jednostek.
 6. Użytkownicy posiadający podzielniki kosztów lub liczniki ciepła ponoszą koszty rozliczenia. Jest to koszt odczytów zużycia, sporządzenia dokumentów rozliczeniowych oraz wymiany ampułek (w przypadku podzielników wyparkowych).
 7. Użytkownicy posiadający liczniki ciepła w lokalach ponoszą dodatkową opłatę za ich legalizację.
 8. Rozliczanie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania dostarczonego do nieruchomości może być zastąpione systemem rozliczeń kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej zgody większość (50% + 1) użytkowników lokali w danym budynku.
Zmiana systemu rozliczania może nastąpić z wyprzedzeniem zgodnym z zapisem w Umowie na sprzedaż ciepła 1/AA z dnia 01.09.1999 r.
 9. W budynkach posiadających mniej niż siedem lokali, rozliczanie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania dostarczonego do nieruchomości może być zastąpione systemem rozliczeń kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, jeżeli zażądają tego w formie pisemnej zgody wszyscy użytkownicy budynku.
 10. Wszystkie różnice w kosztach energii cieplnej wynikające z rozliczenia (reklamacje) zostają doliczone lub odjęte od kosztów dostawy w kolejnym okresie rozliczeniowym.
 11. W przypadku zaległości w opłatach za używanie lokalu przekraczających sześć miesięcy:
 - odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu,
 - ograniczenie dopływu ciepła na centralne ogrzewanie przez założenie blokady głowic termostatycznych, pozwalające na utrzymanie maksymalnej temperatury w lokalu na poziomie 16°C.Ograniczenia obowiązywać będą do czasu pełnego uregulowania zaległości.
 12. Indywidualne przypadki nie ujęte w regulaminie rozpatruje Zarząd Spółdzielni.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY

1. Koszt podgrzania m^3 ciepłej wody użytkowej w budynku określa się jako iloraz kosztów energii zużytej na potrzeby c.w. i sumy zużycia ciepłej wody w lokalach.
2. Rozliczanie kosztów energii cieplnej za podgrzanie wody przeprowadza się raz w roku łącznie z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania w budynkach.
Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy.
3. Jeżeli średnia cena podgrzania m^3 wody w budynku odbiega do średniej ceny jednostkowej występującej w zasobach ZSM, Spółdzielnia może rozliczyć część kosztów podgrzewania w centralnym ogrzewaniu.
4. Lokale pozbawione wodomierzy są rozliczane ryczałtowo. Wielkość ryczałtu ustala się na podstawie kosztu podgrzania m^3 wody w nieruchomości, natomiast ilość zużycia wody do rozliczenia wynosi $4 m^3/osobę/miesiąc$.
5. Prognoza kosztów podgrzania wody (zaliczki) na kolejny okres rozliczeniowy oparta będzie o koszt z ostatniego rozliczenia powiększony o procentowy wzrost cen energii cieplnej.
6. Nieudostępnienie lokalu do odczytu po dwóch kolejnych próbach w ciągu 1 tygodnia od ustalonej daty pierwszego odczytu powoduje, że rozliczenie kosztów ciepłej wody odbywa się, tak jak lokali pozbawionych wodomierzy.

VIII. UPUSTY W OPŁATACH ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za energię ciepłą dostarczaną do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeżeli:
 - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej;
 - b) temperatura podgrzanej wody w punkcie czterpalnym jest niższa od temperatury obliczeniowej.
2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mówi pkt. 1.
 - 1) w przypadku określonym w pkt. 1a, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło $2^{\circ}C$ w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło $2^{\circ}C$ w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - 2) w przypadku określonym w pkt. 1b, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody jest niższa od 1° do $5^{\circ}C$ od temperatury obliczeniowej;
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa o więcej niż $5^{\circ}C$ od temperatury obliczeniowej.
3. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej nieruchomości.
4. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w rocznym okresie rozliczeniowym.

5. Upustów nie udziela się w razie przerw w dostawie energii cieplnej lub ograniczeń trwających poniżej 24 godzin.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Rada Nadzorcza Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr. 29/2017 z dnia 23.03.2017 r. zatwierdza tekst jednolity „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalonego w dniu 22.05.2012 r., który zawiera zmiany wprowadzone przez Radę Nadzorczą ZSM aneksem: nr 1/2014 z dnia 16.09.2014 r., nr 2/2015 z dnia 29.10.2015 r. oraz nr 3/2017 z dnia 23.03.2017 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Teresa Niemczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jan Skwaryło