

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”
w Toruniu**

REGULAMIN

**zasad rozliczania kosztów dostawy energii
cieplnej do lokali mieszkalnych
na potrzeby centralnego ogrzewania**

(tekst jednolity)

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w mieszkaniach wyposażonych w grzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów, indywidualne ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali mieszkalnych na cele grzewcze.

Rozdział 2

Podstawy normatywne

§ 2

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. (Dz.U. z 2020r. poz. 883).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. poz.845 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12.10.2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach (Dz. U. Nr 96 poz. 1053 z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836 z późn. zm).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1145 z późn. zm.).
6. Umowa o dostarczenie energii cieplnej zawarta pomiędzy sprzedawcą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Geofizyka” na poszczególne węzły ciepłownicze usytuowane w budynkach.
7. Umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Geofizyka”, a firmą rozliczeniową dotycząca indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i na podgrzanie wody użytkowej poszczególnych lokali.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do bieżącej aktualizacji postanowień regulaminu w zakresie ustalonym wyżej wymienionymi aktami normatywnymi w formie stosownej decyzji z obowiązkiem informowania o jej podjęciu.

Rozdział 3

Postanowienia szczegółowe

§ 3

1. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego bezwynikowo.
3. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy licząc od dnia odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Przez podzielniki kosztów rozumie się przyrządy służące do ustalenia proporcji podziału kosztów centralnego ogrzewania między poszczególne lokale w danym budynku oraz indywidualne ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania w danym mieszkaniu. W dalszej części regulaminu ilekroć będzie mowa o podzielnikach kosztów, należy rozumieć, że dotyczy to również indywidualnych ciepłomierzy.
5. Ilekroć mowa w regulaminie o użytkowniku należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal na podstawie prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umowy najmu i osoby bez tytułu prawnego.

§ 4

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub indywidualnych ciepłomierzy zainstalowanych na przewodach instalacji centralnego ogrzewania danego lokalu mieszkalnego.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” – Przedstawiciel Firmy Rozliczeniowej.
3. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu (osoby pełnoletniej).
4. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach (indywidualnych ciepłomierzach) wraz z datą prowadzenia czynności.
5. W czasie odczytu urządzenia pomiarowe muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy mieszkań których urządzenia pomiarowe znajdują się w zajmowanych przez nich pomieszczeniach muszą zadbać o swobodny dostęp do tych urządzeń (odsunięcie rzeczy zastawiających urządzenia itp.)
6. O terminie odczytu użytkownik zostanie zawiadomiony z 14-dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń.
7. W przypadku nie udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od pierwszego terminu.
8. W przypadku jeżeli odczyty w dwukrotnie ustalonym terminie nie dojdą do skutku do rozliczeń zostaną przyjęte wartości jak dla mieszkań nieopomiarowanych ustalonych w ust. 9.
9. W przypadku budynku opomiarowanego w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, mieszkanie w którym brak jest podzielników kosztów z przyczyn dotyczących użytkownika, rozliczenie będzie ze zużytej energii cieplnej w wysokości średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w okresie rozliczeniowym.

§ 5

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń (termozaworów i podzielników),
 - b) dokonywania odczytów z podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - c) wymiany ampułek wskaźnikowych w podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - d) konserwacji urządzeń,
 - e) naprawy lub wymiany urządzeń,
 - f) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi;
- 2) ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych;
- 3) natychmiastowego zgłoszenia do działu technicznego Spółdzielni w razie:
 - a) uszkodzenia urządzeń,
 - b) stwierdzenia niewłaściwego działania,
 - c) naruszenia plomb.

§ 6

1. Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania są następujące:
 - 1) Jednostką rozliczeniową jest węzeł cieplny lub węzły cieplne zasilające dane budynki lub budynek oraz lokalna kotłownia w budynku przy ul. Lubicka 50;.
 - 2) Koszty ogrzewania wynikają z umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorstwem energetycznym a SM „Geofizyka” i stanowią:
 - a) koszty stałe niezależne od ilości rzeczywiście pobranego ciepła wynikające z mocy zamówionej stanowiące sumę kosztów za moc zamówioną i kosztów przesyłowych;
 - b) koszty zmienne związane ze zużyciem energii cieplnej wynikające z sumy kosztów za energię cieplną, zmiennych kosztów przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.
 - 3) Podziału kosztów na stałe i zmienne dokonuje się w oparciu o faktury zakupu energii cieplnej od dostawcy.
2. Koszty ogrzewania w budynku przy ul. Lubicka 50 stanowią:
 - 1) koszty zużytego gazu do opalania kotłowni;
 - 2) koszty zużytej wody według wskazań wodomierza;
 - 3) koszty zużytej energii elektrycznej do zasilania kotłowni;
 - 4) koszty obsługi kotłowni na podstawie zawartej umowy.
3. Koszty ogrzewania są rozliczane w/g systemu duńskiej Firmy BRUNATA HOLDING a/s „PC COST ALLOCATION SYSTEM-FLEX BILL” posiadającej zatwierdzenia Placówki Badań Normalizacyjnych DIN 4713/4714 i dopuszczenia COBRTI „INSTAL” nr 165/93. Stosowanie systemu oparte jest na „Umowie o Współpracy” zawartej pomiędzy firmą Brunata Holding a jej przedstawicielem Firmą „BRUNPOL” Media spółka z o.o. w Toruniu.
4. Podzielniki produkowane są w certyfikowanym systemie zarządzania jakością zgodnym z ISO 9001 i posiadają deklarację zgodności z następującymi normami lub innymi dokumentami normatywnymi:
 - 1) PN-EN 835 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez Grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego” (uchwalona przez PKN w dniu 18.03.1999r.).
 - 2) Decyzją dopuszczeniową C3.01.1997 wydaną przez WPT-Wärmetechnische Prufgesellschaft mbH Orianiestraße 161, 10969 Berlin z dnia 8.04.1997r.

- 3) Oceną higieniczną Państwowego Zakładu Higieny nr B-577/93 z dnia 31.05.1993r. dla cykloheksanolu.”
5. Skale podzielników kosztów dobierane są dla każdego grzejnika indywidualnie przez firmę rozliczającą i podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” na podstawie inwentaryzacji grzejników.
6. Dla określenia przypadających na lokal kosztów zmiennych zużytego ciepła dla celów c.o. stosuje się współczynniki wyrównawcze uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.
7. Współczynniki redukcyjne ustalono na podstawie zalecanych przez COBRTI INSTAL (obecnie Instytut Techniki Budowlanej) dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983r.

1	2	3	4
0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

7. W przypadku gdy nie można określić rodzaju mieszkania współczynniki redukcyjne będą dobierane indywidualnie.
8. W budynkach oddawanych do użytku po 2000 roku wyposażonych w indywidualne ciepłomierze, stosuje się współczynniki redukcyjne obliczone indywidualnie dla każdego lokalu położonego w budynku, uwzględniające charakterystyki cieplne poszczególnych mieszkań.
9. Dla budynku przy ul. Batorego 35 i, j tabela współczynników redukcyjnych jest następująca:

Klatka	Lokalizacja	Mieszkanie	Q [W]	A [m ²]	Q [W/m ²]	Rm
35 I	parter	1	1 800	41,92	42,94	0,10%
		2	3 410	40,16	84,91	49,48%
	I p.	3	1 800	41,96	42,90	0,00%
		4	2 540	39,74	63,92	32,88%
	II p.	5	1 800	41,52	43,35	1,05%
		6	2 540	40,03	63,45	32,39%
	III p.	7	5 418	82,48	65,69	34,69%
		8	6 416	81,77	78,46	45,33%
35 J	parter	1	3 030	44,90	67,48	36,43%
		2	6 150	84,24	73,01	41,24%
	I p.	3	2 560	44,95	56,95	24,68%
		4	4 940	83,21	59,37	27,74%
	II p.	5	2 560	44,05	58,12	26,19%
		6	4 940	84,83	58,23	26,34%
	III p.	7	6 107	86,28	70,78	39,39%
		8	10 956	151,72	72,21	40,59%

Rozdział 4

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej i ustalanie opłat.

§ 7

1. Koszty dostawy energii cieplnej są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na:
 - 1) koszty stałe c.o. rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i obejmujące:
 - a) na pokrycie kosztów zamówionej mocy cieplnej i opłaty przesyłowej naliczona jest opłata stała w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie, która stanowi składnik opłaty miesięcznej za użytkowanie mieszkania;
 - b) opłata ta nie podlega rozliczeniu rocznemu dokonywanemu przez firmę rozliczającą, a jej przeliczenie na powierzchnię użytkową zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - 2) Koszty zmienne c.o. rozliczane przez firmę rozliczeniową wg wskazań ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania z wykorzystaniem współczynników wyrównawczych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku.
 - 3) Koszty stałe c.w.u. rozliczane na poszczególne lokale obejmujące:
 - a) na pokrycie kosztów zamówionej mocy cieplnej i usług przesyłowych naliczona jest opłata stała za podgrzanie wody w przeliczeniu na lokal miesięcznie, która stanowi składnik opłaty miesięcznej za użytkowanie mieszkania;
 - b) opłata ta nie podlega rozliczeniu rocznemu dokonywanemu przez firmę rozliczeniową a przeliczenie jej na lokal zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - 4) Koszty zmienne c.w.u.
 - a) na pokrycie kosztów podgrzania wody opłata wg wskazań lokalowych wodomierzy wody ciepłej;
 - b) opłatę za podgrzanie wody zatwierdza Rada Nadzorcza.
 - 5) Koszty energii cieplnej pobranej dla celów centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Lubicka 50 stanowią iloczyn kosztów i zużytych jednostek w budynku na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem kosztów wspólnych i indywidualnych określonych w § 8 ust. 2 pkt. 3.
2. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalania zaliczek na poczet centralnego ogrzewania na następny sezon rozliczeniowy na poszczególne mieszkania dokonuje firma rozliczeniowa poprzez wystawianie druku rozliczenia dla użytkowników w terminie 3 miesięcy w pierwszym roku rozliczeniowym, w następnych 21 dni od dostarczenia danych przez Spółdzielnię.

Użytkownik otrzymuje rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni.
3. Użytkownicy mieszkań wnoszą miesięczne zaliczki na poczet zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania przez cały rok w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów dostarczania ciepła do obiektów.
4. Po zamontowaniu podzielników w okresie bazowym zaliczka obliczana jest na podstawie średniego rocznego zużycia energii cieplnej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej danego budynku poprzedzającego montaż podzielników.
5. Po dokonaniu odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania zaliczka na następny sezon rozliczeniowy równa się kosztowi zużycia ciepła w danym mieszkaniu w sezonie poprzednim z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących cen powiększonego o 15%.
6. Nowa zaliczka obowiązuje od następnego miesiąca po doręczeniu rozliczenia.
7. Wysokość miesięcznych zaliczek będzie ulegała zmianie proporcjonalnie do:
 - 1) rzeczywistych cen ciepła,
 - 2) rzeczywistego zużycia ciepła dla budynku.

8. Rozliczenie obejmuje także koszty wymiany, naprawy, konserwacji i legalizacji ciepłomierzy oraz koszty rozliczenia energii cieplnej w ramach obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej przypadające na dany lokal ustalane zgodnie z umową rozliczeniową raz w roku.

§ 8

1. Użytkownik mieszkania otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii cieplnej za okres rozliczeniowy z określeniem zaliczki na poczet centralnego ogrzewania na kolejny okres rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania przypadająca na dane mieszkanie z sumą zaliczkowych wpłat w wpływającym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty bazowe zmienne centralnego ogrzewania rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań opomiarowanych na koszty wspólne i indywidualne.
 - 1) koszty wspólne są kosztami zużycia ciepła w łazienkach, ubikacjach, garderobach, przedpokojach, korytarzach, klatkach schodowych, suszarniach, pralniach, magistralach sieciowych oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku, w których nie zamontowano urządzeń pomiarowych zużycia ciepła, liczone proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - 2) koszty indywidualne są kosztami zużycia ciepła danego lokalu mieszkalnego liczone zgodnie ze wskazaniem podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 3) proporcje podziału kosztów ustala się następująco:
 - a) koszty wspólne – 40%;
 - b) koszty indywidualne – 60%.
3. Przy opomiarowaniu wszystkich mieszkań w danym budynku za pomocą indywidualnych ciepłomierzy przyjmuje się rzeczywisty podział kosztów centralnego ogrzewania na część indywidualną i część wspólną wynikający z odczytów indywidualnych ciepłomierzy i ilości ciepła zużytego do celów grzewczych przez cały budynek. Koszty ogrzewania za część wspólną rozliczane będą proporcjonalnie na poszczególne lokale mieszkalne w budynku.
4. Na wniosek i za zgodą wszystkich właścicieli danej nieruchomości dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania i opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych w następujących okresach rozliczeniowych na podstawie ich powierzchni użytkowej (w przeliczeniu na 1 m² p. u.).

§ 9

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku pomniejszone są o koszty centralnego ogrzewania zużyte przez mieszkania nieopomiarowane i odczytane tworząc w ten sposób koszty bazowe centralnego ogrzewania.
2. Należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie bieżącej za użytkowanie mieszkania (czynszu). Reklamacje można zgłaszać w terminie do 14 dnia od dnia otrzymania rozliczenia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.
3. Zarząd Spółdzielni na indywidualny pisemny wniosek i w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o rozłożeniu na raty niedopłaty oraz zmniejszyć wysokość zaliczki.

§ 10

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni bądź zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego (sprzedaż, darowizna, zamiana) rozliczenia zużycia energii cieplnej nie dokonuje się.
2. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień rozliczenia.

Rozdział 5 Postanowienia końcowe

§ 11

1. Do obowiązków firmy rozliczającej w szczególności należy:
 - 1) legalizacja i utrzymanie sprawności podzielników;
 - 2) dokonanie odczytów urządzeń pomiarowych, wymiana kapilar w podzielnikach kosztów ogrzewania oraz wymiana plomb;
 - 3) wykonanie zbiorczego rozliczenia kosztów na każdy z budynków mieszkalnych objętych systemem rozliczeń;
 - 4) obliczenie indywidualnych kosztów zużycia energii cieplnej na każde z mieszkań objętych systemem pomiarowo-rozliczeniowym i dostarczenie ich do Spółdzielni.

§ 12

1. W przypadku gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z poniższych sytuacji:
 - 1) uszkodził plomby w podzielniku kosztów ogrzewania;
 - 2) uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania;
 - 3) uniemożliwił dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym;
 - 4) odmówił montażu podzielników w mieszkaniu;
 - 5) odmówił rozliczania się w/g systemu rozliczeniowego firmy,dokonuje się rozliczenia na podstawie średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w okresie rozliczeniowym.
2. W stosunku do użytkowników (odbiorców ciepła) którym zostanie udowodniony nielegalny pobór energii cieplnej polegający na samowolnym:
 - 1) zamontowaniu dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub powiększeniu istniejącego;
 - 2) zdemontowaniu lub pomniejszeniu istniejącego grzejnika centralnego ogrzewania;
 - 3) usunięciu lub powiększeniu kryzy (dotyczy mieszkań gdzie nie zamontowano zaworów termostatycznych i podzielników);
 - 4) spuszczeniu wody z instalacji grzewczej;
 - 5) uszkodzeniu głowicy zaworu termostatycznego

dokonuje się rozliczenia na podstawie średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w okresie rozliczeniowym.

3. Przypadki o których mowa w ust. 1 i 2 należy niezwłocznie zgłaszać do Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”, a użytkownik ponosi koszty przywrócenia instalacji, grzejników i podzielników do stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni, a wszelkie koszty związane ze zmianami dokonanymi na wniosek użytkownika obciążają wnioskodawcę.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” Nr 13/2020 z dnia 27.08.2020r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych na potrzeby centralnego ogrzewania” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” nr 57/2001 z dnia 04.06.2001r. i zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2003 z dnia 26.06.2003r., nr 37/2004 z dnia 19.08.2004r., nr 5/2006 z dnia 23.02.2006r., nr 34/2006 z dnia 19.10.2006r. i 40/2009 z dnia 20.08.2009r.