

REGULAMIN

rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody
oraz dokonywania rozliczeń z właścicielami/użytkownikami lokali w SM EPOKA

z dnia 28.07.2023 r.

1. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
 - 1.1 Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r.- Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz.716 wraz z późn.zm) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 1.2 Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r poz.2273),
 - 1.3 Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 póź .648 z późniejszymi zmianami.)
 - 1.4 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
 - 1.5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. nr 75 z 15.06.2002 poz.690 z późn.zm) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 1.6 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
 - 1.7 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.)
 - 1.8 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Epoka ul. Limanowskiego 11 w Warszawie
 - 1.9 Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Epoka.

2. Postanowienia ogólne

2.1 Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Epoka w tym lokali wyodrębnionych oraz lokali niemieszkalnych, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody z uwzględnieniem warunków w zawartych odrębnie umowach.

2.2 Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni dla potrzeb centralnego ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) decyzja o rozpoczęciu sezonu grzewczego podejmowana jest w przypadku spadku i utrzymywania się przez 3 kolejne dni temperatur zewnętrznych poniżej 10°C mierzonych o godz. 19⁰⁰, przy czym długoterminowe prognozy pogody przewidują dalsze ochłodzenie;
 - 2) decyzja o zakończeniu sezonu grzewczego podejmowana jest w przypadku wzrostu i utrzymywania się przez 3 kolejne dni temperatur zewnętrznych powyżej 12° C mierzonych o godz.19⁰⁰, przy czym długoterminowe prognozy pogody przewidują sukcesywne ocieplenie.
 - 3) podstawą pomiarów i prognoz są dane publikowane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej dla miasta Warszawy.
 - 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wcześniejszym rozpoczęciu bądź zakończeniu sezonu grzewczego.
- 2.3 Przez użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć:
- 2.3.1. Właściciel lokalu - osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu
 - 2.3.2. „Użytkownik lokalu” – osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu.
 - 2.3.3 „Odbiorca” – Spółdzielnia Mieszkaniowa Epoka
 - 2.3.4 „Koszty dostawy energii cieplnej do budynków Spółdzielni” - suma kosztów stałych i kosztów zmiennych, obejmują one wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła
- a) koszty stałe to suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii cieplnej i obejmują:
- roczną opłatę za zamówioną moc cieplną, stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię dla danego budynku lub zespołu budynków i ceny za

zamówioną moc cieplną dla danej grupy odbiorców. Opłata ta pobierana jest w 12 miesięcznych ratach.

- opłatę za usługi przesyłowe /stałe/ stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię /Odbiorcę/ i stawki opłaty za usługi przesyłowe dla danej grupy odbiorców. Opłata ta jest pobierana w 12 miesięcznych ratach.

- opłatę za odczyt podlicznika rejestrującego ilość ciepła pobieranego dla potrzeb centralnego ogrzewania. Opłata ta jest pobierana w każdym miesiącu.

b) koszty zmienne płacone w miesiącach, w których ciepło zostało dostarczone do budynków obejmują:

- opłatę za dostarczone ciepło/w GJ/ stanowiącą iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonego na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ceny ciepła dla danej grupy odbiorców;

-opłatę za usługi przesyłowe /zmienna/ stanowiącej iloczyn ilości dostarczonego ciepła i stawki za usługi przesyłowe.

2.3.4 „okres rozliczeniowy (centralne ogrzewanie)” – rok kalendarzowy.

2.3.5. „okres rozliczeniowy (centralna ciepła woda)” – na koniec czerwca i po zakończeniu roku kalendarzowego.

2.3.6. „urządzenie pomiarowe” – licznik ciepła w węźle c.o.

3.Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody

3.1 Koszty ciepła to koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, ponoszone w okresie rozliczeniowym.

3.2 Podstawą do ustalenia wysokości zaliczek jest ilość ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody z co najmniej jednego, poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3.3 Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu wnoszone są przez właścicieli/użytkowników lokali miesięczne, ich wysokość ustalona jest według kalkulowanych kosztów dostawy ciepła dla budynków, wynikających z cen i stawek taryf, uwzględniając ewentualne zmiany cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mnożona przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub powierzchnię sprowadzoną lokalu niemieszkalnego.

3.4 Zmiana wysokości zaliczek może nastąpić w czasie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany warunków dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów np. podwyżka

cen ciepła. Decyzję o zmianie wysokości zaliczek podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie stosownej uchwały na wniosek Zarządu.

4. Zasady rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody

- 4.1 Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali wyłącznie rzeczywistymi kosztami, które sama ponosi- pobierając zaliczki miesięczne na poczet kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody w okresie rozliczeniowym, a rzeczywiste koszty rozlicza po tym okresie.
- 4.2 Ustalenie kosztu centralnego ogrzewania i kosztu podgrzania wody użytkowej dla budynku prowadzi się w oparciu o zabudowane układy pomiarowe, umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele ciepłej wody użytkowej.
- 4.3 Koszty dostawy ciepła rozliczane są na całą nieruchomość podłączoną do dwóch ciepłomierzy.
- 4.4 Koszty dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania poszczególnych lokali rozlicza się stosując rozliczenia według kryterium powierzchniowego (m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub powierzchni sprowadzonej lokalu niemieszkalnego) poprzez pobieranie jednakowych zaliczek przez okres rozliczeniowy/rok kalendarzowy/.
- 4.5 Koszty dostawy ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody składają się z kosztów stałych, które Spółdzielnia rozliczana $1m^2$ powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu oraz kosztów zmiennych rozliczanych według wskazań indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w poszczególnym lokalu- przez pobieranie zaliczek w danym okresie rozliczeniowym
- 4.6 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów i piwnic. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących kondygnację wewnętrzną lokalu.
- 4.7 Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak kuchnia, przedpokój, łazienka, zamknięte pomieszczenia składowe. Do powierzchni lokalu niemieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokali. Powierzchnia sprrowadzona lokalu niemieszkalnego $Puś = Pu \cdot k$, gdzie k jest współczynnikiem zwiększającym zależnym od stosunku wysokości lokalu niemieszkalnego do wysokości lokalu mieszkalnego i wynosi w Spółdzielni 1,75

4.8 Określenie powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych i niemieszkalnego .

- a) za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali przez które przechodzą piony instalacji c.o. oraz w których zostały zainstalowane grzejniki c.o.
- b) powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp. ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie.
- c) nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic przynależnych do lokali.

4.9 Koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania mogą być dla lokali niemieszkalnych niż dla lokali mieszkalnych z uwagi na przyjęcie do obliczenia wysokości zaliczek powierzchni sprrowadzonej tych lokali. Wyższa wysokość lokali niemieszkalnych i wielkość otworów okiennych i drzwiowych dodatkowo zwiększa zużycie ciepła.

5. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

5.1 Koszt zakupu energii cieplnej zużytej przez dany budynek lub budynki dokumentowany jest odczytem licznika ciepła w węźle cieplnym i wystawioną przez dostawcę ciepła fakturą, jest kosztem do podziału pomiędzy poszczególnych użytkowników.

5.2 Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.

5.3 Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:

- 1) jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokali;
- 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;

- 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z raportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
- 4) zakres termomodernizacji budynku;
- 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
- 5.4 W terminie 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej określonego w pkt.2 pkt. 2.3.5 niniejszego regulaminu, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu: rozliczenie kosztów podgrzania wody określa odrębny regulamin.
- 5.5 Rozliczenia dokonuje się dla każdego lokalu mieszkalnego, a jego wynik przekazywany jest pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali przez firmę sprzątającą lub bezpośrednio do skrzynek pocztowych właścicieli /użytkowników lub pocztą elektroniczną.
- 5.6 Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie, to powstałą nadpłatę zalicza na poczet najbliższej opłaty za lokal. W przypadku występowania zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu w/w nadpłata zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet zadłużenia.
- 5.7 Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego budynku są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat na centralne ogrzewanie, to powstałą niedopłatę osoba zobowiązana do ponoszenia kosztów używania lokalu uzupełnia przy regulowaniu najbliższej opłaty z lokal.
- 5.8 W przypadku zamiany użytkownika lokalu w ciągu roku kalendarzowego, rozliczeń finansowych dotyczących okresów faktycznego korzystania z ciepła, strony dokonują pomiędzy sobą.

6. Ustalenia końcowe

- 6.1 Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania budynku i podgrzewania wody wodociągowej.
- 6.2 Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
- 6.3 Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub instalację centralnej ciepłej wody – bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:

- a/ dobudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana.
 - b/ demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - c/ spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania
 - d/ zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
 - e/ Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
 - f/ Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
 - g/ Kosztami demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu.
 - h/ Opłaty za pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni.
 - i/ Właściciel/użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnieniem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelnienia.
- 6.4 właściciel/użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w przeciwnym razie Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży właściciela lokalu.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr *M* z dnia 28.07.2023r. z mocą obowiązywania od dnia 1.08.2023r



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej