

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO”

1 Postanowienia ogólne.

1.1 Koszty dostawy ciepła

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

1. opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
2. eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 r. 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).

W takim przypadku, do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie.

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1.2 Ewidencja kosztów

Koszty dostawy ciepła powinny być ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty zmienne i stałe.

1.3 Jednostki rozliczeniowe ciepła w budynkach opomiarowanych.

W budynkach w których :

1. zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody,
2. w poszczególnych lokalach są zainstalowane urządzenia pomiarowe lub podzielnikowe umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającej na dany lokal

rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany. W takim przypadku fizyczną jednostką rozliczania kosztów dostawy ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody jest :

1. m^2 powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych,
2. GJ lub wartość ciepła przypadająca na 1 kreskę w odniesieniu do kosztów zmiennych; przy określaniu ilości GJ lub kresek przypadających na ogrzewanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne, uwzględniające różnice w odniesieniu do strat ciepła wynikające z odmiennego usytuowania lokali w budynku (współczynniki te określa załącznik do regulaminu).

1.4 Jednostki rozliczeniowe ciepła w budynkach nieopomiarowanych.

W budynkach nie spełniających wymogów określonych w ust.1.3 rozliczenie za ciepło z użytkownikami ma charakter zryczałtowany. W takim przypadku jednostką rozliczania kosztów zużycia ciepła jest :

1. m^2 powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych centralnego ogrzewania.
2. m^2 powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych oraz liczba osób zamieszkałych w lokalu w odniesieniu do kosztów zmiennych dla podgrzania wody.

W przypadku zryczałtowanego systemu rozliczeń kosztów dostawy ciepła, jednostkowe koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody mogą być dla lokali użytkowych wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z lokali użytkowych dodatkowo zwiększa zużycie ciepła. Wielkość tego zwiększenia ustala rada nadzorcza spółdzielni.

1.5 Określanie powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu to powierzchnię tą oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02364 .

1.6 Określanie ilości osób.

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt czasowy lub stały.

W przypadku, gdy w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę rozliczeń przyjmuje się liczbę odpowiadającą przeciętnej liczbie osób zameldowanych w danym typie mieszkań.

W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w lokalu.

2 Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

2.1 Okresy rozliczeniowe.

1. Koszty dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych od 1 czerwca do 31 maja.
2. Koszty dostawy ciepła do celów podgrzania wody użytkowej rozliczane są w okresach półrocznych :
 - (a) od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - (b) od 1 lipca do 31 grudnia

2.2 Ewidencja kosztów dostawy ciepła.

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i zmienne.

2.2.1 Lokale stanowiące odrębną własność

Lokal stanowiący wyodrębnioną własność jest obciążony kosztami centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody według jednostek kosztów stałych i jednostek kosztów zmiennych ewynikających z kosztów dostawy ciepła do budynku, w którym lokal jest położony

2.2.2 Lokale spółdzielcze

Dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub na potrzeby własne spółdzielni obciążenie kosztami centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody jest ustalane według jednostek kosztów stałych i kosztów zmiennych ustalonych odrębnie dla każdego budynku.

2.3 Zasady obciążania lokali

Obciążenie poszczególnych lokali jest dokonywane z podziałem na koszty stałe dostawy ciepła oraz koszty zmienne centralnego ogrzewania i koszty zmienne podgrzania wody

W systemie rozliczeń zindywidualizowanych obciążenie to jest obliczane :

- dla kosztów stałych jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostki kosztów stałych $\text{zł}/\text{m}^2$,
- dla kosztów zmiennych centralnego ogrzewania jako iloczyn liczby GJ lub kresek przypadających na centralne ogrzewanie danego lokalu oraz ceny 1GJ lub ciepła przypadającego na jedną kreskę — w zależności od sposobu opomiarowania budynku.
- dla kosztów zmiennych podgrzewania wody jako iloczyn ilości GJ przypadających na podgrzewanie wody w lokalu oraz ceny 1 GJ

W systemie rozliczeń zryczałtowanych, obciążenie to jest obliczane :

- dla kosztów stałych jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostki kosztów stałych $\text{zł}/\text{m}^2$,
- dla kosztów zmiennych centralnego ogrzewania jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i oraz jednostki kosztów zmiennych w $\text{zł}/\text{m}^2$,

- dla kosztów zmiennych podgrzania wody jako iloczyn liczby osób zameldowanych w lokalu oraz jednostki kosztów zmiennych w zł/osobę.

3 Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody są na dany okres rozliczeniowy ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła, oraz największej ilości ciepła dostarczonego do budynku lub organizacyjnych jednostek obliczeniowych określonych w ust. 2.2.2 obliczonej dla *trzech ostatnich okresów obliczeniowych/okresie eksploatacji budynku..*
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali dokonywany jest w rozbiciu na :
 - (a) opłatę stałą
 - (b) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie,
 - (c) opłatę zmienną za podgrzanie wody,
4. Opłaty stałe pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego,
5. Opłaty zmienne pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
6. Jeśli wszystkie lokale w danym budynku wyposażone są w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła, a suma wskazań ciepłomierzy indywidualnych jest niższa od wskazań ciepłomierza głównego budynku, to różnica jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa „koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej” proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej — o ile został on określony. Pozycja ta rozliczana jest na wszystkie lokale niezależnie od tego czy wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go na piśmie przed tą datą.
8. Opłaty za dostawę ciepła są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych po terminie Spółdzielnia nalicza :
 - (a) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu — odsetki określone w statucie,
 - (b) w przypadku właścicieli lub najemców lokali — odsetki ustawowe za zwłokę.
9. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

4 Upusty w opłatach za ciepło.

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych :
 - (a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących w Polskich Normach,
 - (b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnych niższa od $45^{\circ}C$
2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa u ust.1 :
 - (a) W przypadku określonym w ust.1 pkt.1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - i. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło $2^{\circ}C$ w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - ii. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewania, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło $2^{\circ}C$ w stosunku do temperatury obliczeniowej.
 - (b) w przypadku określonym w ust.1 pkt.2, za każdą rozpoczętą dobę, w której nastąpiło zniżenie temperatury wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość :
 - i. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od $40^{\circ}C$,
 - ii. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od $40^{\circ}C$,
3. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

5 Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

1. W terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej określonego w ust.2.1, spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. W przypadku zlecenia usługi rozliczenia dostawy ciepła podmiotowi zewnętrznemu, okres rozliczenia ulega przedłużeniu o termin realizacji usługi przewidziany stosowną umową.
3. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczone według zasad określonych w rozdziale 1 i 2, są niższe od wymierzonych przez spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić użytkownikowi nadpłatę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.
4. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczone według zasad określonych w rozdziale 1 i 2 są wyższe od opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody , użytkownik lokalu jest zobowiązany wpłacić do spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi rozliczenia.

6 Przepisy przejściowe i końcowe.

1. Urządzenia pomiarowe służące do określenia ilości ciepła zużytego w danym lokalu , bądź służące do podziału ilości ciepła dostarczonego do budynku są własnością użytkownika lokalu. Użytkownik urządzeń ma obowiązek utrzymywania ich w sprawności technicznej, konserwacji i legalizacji o ile wymagana jest ona stosownymi przepisami.
2. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, ustalenia ilości ciepła przypadającego na dany lokal dokonuje się metodą szacunkową, przyjmując jako podstawę największe zużycie GJ w lokalu o zbliżonej wielkości w tym samym budynku.
3. Jeżeli ustalenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal jest niemożliwe z innego powodu stosuje się odpowiednio zapisy ustępu 2.
4. Do czasu zamontowania dodatkowych urządzeń pomiarowych w miejscach odbioru ciepła od dostawcy, lokale określone w rozdziale 2.2.1 oraz 2.2.2 będą obciążane kosztami centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody według jednostek kosztów stałych i jednostek kosztów zmiennych ustalonych zbiorczo dla następujących zespołów budynków :
 - (a) Andersena 1, 3 i 5
 - (b) Andersena 2 i 8
 - (c) Andersena 4, 6 i 10
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO” w dniu 15 stycznia 2005 roku.

Skład L^AT_EX + LyX