

Regulamin ustalania i rozliczania kosztów wytworzenia ciepła oraz kosztów podgrzania ciepłej wody w kotłowniach gazowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych "ZAKOLE" w Toruniu

Dział I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Poniższy regulamin rozliczania całkowitych kosztów wytwarzania energii cieplnej w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w kotłownie gazowe, będących w zasobach Spółdzielni, opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:
 - a) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne;
 - b) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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;
 - c) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;
 - d) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - e) umowy zawarte z dostawcą paliwa do kotłowni lokalnej;
 - f) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu;
 - b) **Użytkownik** – członkowie i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali oraz osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują;
 - c) **Zaliczka miesięczna** – opłata na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczki ustala się i rozlicza dla danego lokalu mieszkalnego;
 - d) **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w szczególności takich jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, pomieszczenie gospodarcze, strychy użytkowe, łazienki, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne,

- z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów, loggii oraz piwnic przynależnych do lokalu;
- e) **Powierzchnia użytkowa lokali w budynku** – suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i innych powierzchni opomiarowanych znajdujących się w budynku;
 - f) **Lokalna kotłownia gazowa** – kocioł gazowy doprowadzający ciepło do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania lub/i do przygotowania ciepłej wody w danym budynku/ach.

§ 2.

1. Celem regulaminu jest określenie zasad ustalania i rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i/lub przygotowania ciepłej wody w budynkach Spółdzielni zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych oraz ustalania i rozliczania zaliczek na pokrycie ww. kosztów.
2. Koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i/lub przygotowania ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla poszczególnych budynków z podziałem na **koszty stałe i koszty zmienne**.

Dział II

Zasady ustalania i rozliczania zaliczek miesięcznych

§ 3.

1. Spółdzielnia na poczet opłat za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz za przygotowanie ciepłej wody ustala zaliczki miesięczne.
2. Wysokość zaliczki na poczet opłat za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania dla danego lokalu ustalana jest do m² powierzchni użytkowej tego lokalu, na podstawie kosztu ogrzania 1 m² powierzchni budynku w ostatnim okresie, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostaw gazu i innych składników kosztów. Do obliczenia zaliczki na zużycie ciepła na c.o. w lokalu uwzględniane są straty przesyłu pomiędzy kotłownią gazową zasilającą budynek, a układem pomiarowo-rozliczeniowym lokalu oraz koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych w budynku.
3. Wysokość zaliczki na poczet opłat za przygotowanie ciepłej wody dla danego lokalu ustalana jest do osób zamieszkujących lokal w ilości 2m³ wody na osobę według średniego kosztu przygotowania ciepłej wody w danym budynku, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostaw gazu i innych składników kosztów.
4. Zaliczki pobierane są na pokrycie kosztów stałych i kosztów zmiennych wytworzenia ciepła oraz kosztów stałych i kosztów przygotowanie ciepłej wody.
5. Lokale, w których są zainstalowane inne źródła ciepła do celów ogrzewania lub/i przygotowania ciepłej wody, obciążane są opłatą stałą, o której mowa w § 5 ust. 5 regulaminu, na którą Spółdzielnia pobiera zaliczkę miesięczną.
6. Użytkownicy są zobowiązani uiszczać zaliczki miesięczne na poczet kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i/lub przygotowania ciepłej wody w wielkości ustalonej przez Spółdzielnię przez cały okres rozliczeniowy.
7. Zaliczki miesięczne płacone są w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca wraz z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

8. Wysokość zaliczek miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
 - a) znaczących zmian cen gazu ziemnego w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni;
 - b) uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej;
 - c) weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyty kontrolne urządzeń pomiarowych dokonane przez Spółdzielnię w trakcie okresu rozliczeniowego.

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia użytkownika na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia kalendarzowego miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
 - a) nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody przypadających na dany lokal mieszkalny, podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu zaległych, bieżących i przyszłych opłat za mieszkanie;
 - b) niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczenia (nadpłatę lub niedopłatę) przejmuje użytkownik lokalu aktualny na dzień rozliczenia. Za dzień rozliczenia przyjmuje się ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

Dział III

Dokonywanie odczytów. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników.

§ 4.

1. Spółdzielnia dokonuje odczytów urządzeń pomiarowych przez upoważnionych pracowników spółdzielni lub zdalnie (odczyt radiowy) na koniec okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia ma prawo do dokonania odczytów kontrolnych również w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody i zaliczek pobranych od użytkowników lokali na ten cel.
3. Okresem rozliczeniowym jest 6 (sześć) kolejnych miesięcy kalendarzowych danego roku, liczonych od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca włącznie oraz od dnia 1 lipca do 31 grudnia włącznie.
4. Rozliczenie kosztów ciepła następuje nie później niż do końca miesiąca następującego po okresie rozliczenia tj. do dnia 31 lipca oraz do dnia 31 stycznia kolejnego roku.
5. Rozliczenie dostarczane jest do skrzynki pocztowej lokalu.

6. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów wytworzenia ciepła na c.o. i ciepłą wodę użytkową obejmuje:
- a) dla budynku:
 - powierzchnia budynku,
 - koszt wytworzonego ciepła według faktur w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów;
 - b) dla lokalu:
 - powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku.
7. Użytkownik lokalu, w którym zainstalowane jest urządzenie pomiarowe udostępnia swoje pomieszczenia do dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła w tym budynku oraz udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń.

Dział IV

Ustalanie i rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

§ 5.

1. W budynkach, w których zamontowane są w kotłowniach gazowych ciepłomierze, ilość ciepła wytworzonego dla danego budynku określana jest na podstawie ich wskazań, z podziałem na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody. Koszt wytworzenia ciepła określany jest na podstawie ewidencji księgowej.
2. Każde mieszkanie wyposażone jest w urządzenia pomiarowe (wodomierz) spełniające rolę podzielnika kosztów zmiennych ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania lub/i wodomierz ciepłej wody.
3. Urządzenia pomiarowe podlegające okresowej legalizacji winny posiadać aktualną cechę legalizacyjną. W przeciwnym wypadku nie mogą brać udziału w rozliczeniu i traktowane będą jak urządzenie uszkodzone.
4. Rozliczenie obejmuje wszystkie koszty wytworzenia ciepła w kotłowni dla budynku z podziałem na koszt centralnego ogrzewania i koszt przygotowania ciepłej wody i pobrane zaliczki.
5. Koszty wytworzenia ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w związku z funkcjonowaniem kotłowni z podziałem na koszty **stałe i zmienne**.
Koszty zmienne składają się z kosztu zakupu paliwa gazowego na potrzeby wytworzenia ciepła.
Koszty stałe są niezależne od zużycia ciepła, w ich skład wchodzi w szczególności:
 - opłata handlowa;

- opłata dystrybucyjna stała i zmienna;
 - koszty obsługi serwisowej i konserwacji kotłowni;
 - koszt obowiązkowych rocznych przeglądów technicznych, dozorowych, kominiarskich, budowlanych kotłowni;
 - koszt zużycia energii elektrycznej na potrzeby urządzeń w lokalnej kotłowni gazowej;
 - pozostałe koszty eksploatacji lokalnej kotłowni gazowej (obowiązkowa wymiana ciepłomierzy, itp.);
 - opłata za korzystanie ze środowiska.
6. Koszty zmienne i stałe dzielone są proporcjonalnie do ilości ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody według wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy). W budynkach, w których nie zainstalowano ciepłomierzy lub w przypadku wystąpienia awarii urządzenia koszty stałe i zmienne dzielone są w proporcji 70% na centralne ogrzewanie i 30% na przygotowanie ciepłej wody.
 7. Uznane przez Zarząd Spółdzielni reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy zwiększają bieżące koszty ciepła w zakresie centralnego ogrzewania lub ciepłej wody.
 8. **Koszty stałe rozliczane** są proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali. Koszty stałe dla danego budynku, wynikające z ewidencji księgowej, dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali w budynku; uzyskana kwota jest opłatą stałą jednostkową na $1 m^2$ p.u.
 9. **Koszty zmienne rozliczane** są dla danego budynku przez wyliczenie kosztu $1 m^3$ czynnika grzewczego lub ciepłej wody: koszty wynikające z ewidencji księgowej dzielone są przez sumę ilości m^3 czynnika grzewczego lub ciepłej wody; uzyskana kwota jest kosztem jednostkowym za $1 m^3$.
 10. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali na podstawie ich powierzchni użytkowej w przypadku awarii urządzeń pomiarowych lub innych sytuacji uniemożliwiających dokonanie rozliczenia kosztów według indywidualnego zużycia.

Dział V

Przypadki nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych, braku odczytów i reklamacji ich poprawności działania

§ 6.

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia w rejonie urządzenia pomiarowego przynależnego do mieszkania, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w elementy urządzenia pomiarowego (wodomierza), w szczególności w celu jego naprawy lub wymiany.

§ 7.

1. W przypadku wady fabrycznej urządzenia pomiarowego (wodomierza) nieprawidłowej legalizacji, niesprawności itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia według własnego uznania może:
 - 1) w przypadku centralnego ogrzewania - dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości najwyższego zużycia w budynku,
 - 2) w przypadku ciepłej wody obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami przygotowania ciepłej wody w wysokości 150 % wartości kosztów przygotowania 1 m³ ciepłej wody w budynku i ilości 2 m³ ciepłej wody na miesiąc na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu.

§ 8.

1. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań urządzenia pomiarowego na jego pisemny wniosek zostanie on przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowane urządzenie zamienne. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że urządzenie działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie Spółdzielnia.
2. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamacje dotyczącą rozliczenia, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamację należy złożyć w formie pisemnej. Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od daty złożenia reklamacji, zobowiązany jest rozpatrzyć reklamację i udzielić pisemnej odpowiedzi o sposobie jej załatwienia.
3. Reklamacje składane po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.
4. Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje biegu rozliczeń i nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania wynikłej niedopłaty.
5. Odmowa przyjęcia lub nieodebranie rozliczenia, czy też niezamieszkiwanie użytkownika w lokalu, którego rozliczenie dotyczy nie wstrzymuje rozliczenia, ani nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Dział VI

Zasady montażu i konserwacji ciepłomierzy

§ 9.

1. Urządzenie pomiarowe stanowi własność użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu urządzenia pomiarowego, wymiany, naprawy, konserwacji i legalizacji wraz z kosztami materiałów pomocniczych koniecznych do wykonania.

3. Spółdzielnia określa dobór urządzenia pomiarowego, ich wielkości, klasy dokładności, sposób montażu oraz dostawcę. Urządzenia pomiarowe montowane przez Spółdzielnię dla danego budynku powinny być jednakowej klasy dokładności, jednego producenta, aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni.
4. Po zamontowaniu urządzenia pomiarowego spółdzielnia zakłada plombę w celu zabezpieczenia przed niepożądaną manipulacją.
5. Po upływie ważności cechy legalizacyjnej urządzenia pomiarowego Spółdzielnia, zleca legalizację lub wymienia na nowe w zależności od ich stanu technicznego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Spółdzielnia, a koszty z tym związane ponosi użytkownik lokalu.

Dział VII Postanowienia końcowe

§ 10.

Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów innych użytkowników lokali poprzez utrzymanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C, która:

- a) nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez przyległe lokale;
- b) nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.

§ 11.

Termin włączenia dostaw ciepła, jak i zakończenia okresu grzewczego ustala Zarząd lub Administrator nieruchomości i podaje do wiadomości przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń.

§ 12.

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.

§ 13.

Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą Nr¹⁴/2022 z dnia 06.12.2022 r. Rady Nadzorczej SM BDJ Zakole w Toruniu i obowiązuje od dnia 1.01.2023 r.

Rada Nadzorcza

Z-ca przewodniczącego

Przewodniczący

.....
Beata Jeziorowska

.....
Grzegorz Antońkiewicz