

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków w
zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „POLFA” w Lublinie
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne
ogrzewanie oraz za podgrzanie wody.

Rozdział I.
WPROWADZENIE

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.
2. Rozliczenie to polega na:
 - ustaleniu kosztów dostawy energii cieplnej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych za okres rozliczeniowy,
 - określeniu rodzaju kosztów i terminów ich rozliczenia,
 - ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale,
 - porównaniu wysokości kosztów przypadających na dany lokal z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczenie powstałej różnicy.
3. Odbiorca ciepła (zarządca lub właściciel budynku wielorodzinnego) jest odpowiedzialny za rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale.

Rozdział II.
PODSTAWA PRAWNA

Podstawę niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo Energetyczne(tekst jednolity z 2021r poz.716 z późn.zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2 - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U.z 2021r poz.2273)w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach,
- 3 - Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r poz. 648 z późn.zm.),
- 4 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz.1208 z późn. zm.),
- 5 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (Dz.U. nr.75 z 15.06.2002r z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6 - 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.),
- 7 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r poz.172),
- 8 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U. z 2021r. Poz. 1048),

- 9 - Ustawa z dnia 11maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r poz 2068),
- 10 - Norma PN-EN 834 – sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki,
- 11 - Postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa”.

Rozdział III.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zapisy niniejszego Regulaminu ustalają zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na cele ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody do budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „POLFA” w Lublinie i znajdujących się w nich lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – zarówno opomiarowanych jak i nieopomiarowanych

§ 2.

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie mówi się o:

- **Spółdzielni** – dotyczy to Spółdzielni Mieszkaniowej „POLFA” w Lublinie,
- **rozliczającym** – oznacza to firmę, która rozlicza indywidualnie poszczególne lokale w ramach obowiązującej umowy ze Spółdzielnią,
- **okresie rozliczeniowym** – określa się okres wyrażony w miesiącach kalendarzowych, po upływie którego następuje rozliczenie kosztów energii cieplnej z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów,
- **rozliczeniu indywidualnym** – określa się podział kosztów dostawy ciepła do budynku (węzła) pomiędzy użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w odniesieniu do naliczonych zaliczek,
- **cenie dostawcy** – rozumie się przez to ceny jednostkowe za energię cieplną, usługi przesyłowe, moc zamówioną i nośnik ciepła określone przez dostawcę w taryfie za ciepło na podstawie decyzji Urzędu Regulacji Energetyki,
- **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to członka, najemcę, właściciela lokalu, spadkobiercę lub innego faktycznego użytkownika lokalu,
- **powierzchni użytkowej lokalu** – rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, określoną w ewidencji Spółdzielni,
- **koszcie całkowitym centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody (c.w.u)** - rozumie się sumę ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej,
- **średnim zużyciu budynku** – określa się iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia w budynku do powierzchni rozliczeniowej budynku
- **układzie pomiarowo-rozliczeniowym** – należy rozumieć dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służący do pomiaru ilości i parametrów ciepła i stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostawy ciepła,
- **współczynnikiem wyrównawczym [LAF]** - określa się współczynnik odzwierciedlający różnicę w zużyciu ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali, a wynikający z położenia danego lokalu w bryle budynku i ma on na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu ciepła dla poszczególnych lokali z tytułu lokalizacji, niezależnie od zachowań i preferencji ciepłych użytkowników lokali,

§ 3.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej za centralne ogrzewanie oraz kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzanie c.w.u. jest budynek zasilany z indywidualnych

węzłów ciepłych – dotyczy budynków os. Rogatka Warszawska lub budynki zasilane z podstacji ciepła na os. Al. Kraśnicka.

2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby **c.o.** dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.
3. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewu wody dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dokonuje się w okresach półrocznych,
4. Określenie kosztów dostawy energii cieplnej wynika z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.
Koszty dostawy energii cieplnej wg umowy z LPEC obejmują:
A/ koszty stałe tj. opłata za moc zamówioną i opłata za usługi przesyłowe,
B/ koszty zmienne tj. opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe oraz opłata za nośniki ciepła.
5. Koszty stałe centralnego ogrzewania od dostawcy oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych rozliczane są proporcjonalnie do **m²** powierzchni użytkowej lokali w budynku,
6. Wysokość opłat ustalana jest w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła wynikających z faktur od dostawcy ciepła.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczkowych opłat z tytułu c.o. i c.w.u., które rozliczane są na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego.
8. Dopuszcza się indywidualną zmianę wysokości zaliczki w przypadku wysokich nadpłat lub niedopłaty. Korekty można dokonać na piśmie i uzasadniony wniosek użytkownika.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia pracownikowi Spółdzielni lub osobie upoważnionej przez Spółdzielnię wykonania montażu, serwisu lub kontrolnych odczytów podzielników kosztów,
10. Urządzenia pomiarowe podlegają okresowej legalizacji. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty związane z ich legalizacją.

Rozdział IV.

ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA - zasady ogólne

§ 4.

1. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych w systemie zindywidualizowanym.
A/ W budynkach z lokalami gdzie zamontowano urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze, podzielniki kosztów)umożliwiające podział energii cieplnej na poszczególne lokale - rozliczane ciepło **ma charakter zindywidualizowany** zachęcający do oszczędzania energii cieplnej
B/ W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, w których występują lokale nieopomiarowane lub w których użytkownik uniemożliwił odczyt podzielnika kosztów czy wystąpiła awaria podzielnika lub awaria ciepłomierza – koszty energii cieplnej rozlicza się ryczałtowo wg. zasad określonych w rozdziale V Regulaminu.
2. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych w systemie uproszczonym.
A/ w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych mieszkaniowych liczników ciepła – ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o. rozliczanie energii cieplnej **ma charakter uproszczony.**
B/ zastąpienie systemu zindywidualizowanego systemem uproszczonym w całym budynku może nastąpić tylko wtedy gdy :
- wykonana dla budynku, grupy budynków czy danego lokalu analiza techniczna wykaże brak możliwości zastosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów.
- wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza ekonomiczna wykaże brak opłacalności stosowania ciepłomierzy czy podzielników kosztów ogrzewania.
3. Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu

rozliczeniowego, w terminie umożliwiającym podpisanie z firmą rozliczającą ciepło stosownego Aneksu do Umowy Rozliczeniowej.

4. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzanie wody z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w tych lokalach.

Rozdział V.

ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI W SYSTEMIE ZINDYWIDUALIZOWANYM

§ 5.

I. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze zamontowane na klatkach schodowych).

A/ **Koszty stałe** rozliczane są proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej mieszkań - wyliczone jako suma kosztów opłat stałych zafakturowanych przez LPEC .

B/ **Koszty zmienne** wynikające z kwot ujętych w fakturze wystawionej przez dostawcę za zakupione ciepło rozliczane są następująco :

- **30 %** kosztów zmiennych przypadających na lokale rozliczane jest proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej (udział w kosztach wspólnych) ,
- **70 %** wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych dla danego mieszkania.

C/ Wskazania ciepłomierzy indywidualnych korygowane są współczynnikiem wyrównawczym uwzględniającym położenie mieszkania w bryle budynku.

D/ W przypadku ingerencji użytkownika lokalu w urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań lub innego rodzaju uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego w trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia rozliczy ten lokal kosztami równymi iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu.

II. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w podzielniki kosztów c.o. zamontowane na grzejnikach .

A/ **Koszty stałe** rozliczane są proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej mieszkań - wyliczone jako suma kosztów opłat stałych zafakturowanych przez LPEC .

B/ **Koszty zmienne** wynikające z kwot ujętych w fakturze wystawionej przez dostawcę za zakupione ciepło rozliczane są następująco :

- **35 %** kosztów zmiennych przypadających na lokale rozliczane jest proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej (udział w kosztach wspólnych – klatki schodowe, łazienki w mieszkaniach) ,
- **65 %** kosztów zmiennych przypadających na lokale wyposażone w **podzielniki**, rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w tych lokalach

C/ Wskazania podzielników korygowane są współczynnikiem wyrównawczym LAF uwzględniającym położenie mieszkania w bryle budynku.

D/ W lokalu, w którym pojedyncze grzejniki są :

z uszkodzonym podzielnikiem, zdemontowane łącznie z podzielnikiem, nieodczytane (odczyt technicznie niemożliwy) lub w których wystąpiła awaria podzielnika, koszty zmienne rozliczane będą jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu.

III. Minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła

1. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia

ciepła na dany lokal wynikającą z konieczności utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w § 134 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r poz.172) oraz określonych w Prawie Budowlanym (Dz.U. z 2020r poz.1333, z późn. zm.).

2. *Maksymalny koszt zmienny* zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

§ 6.

Koszty usługi rozliczeniowej za lokale obciążają użytkownika lokalu – zgodnie Umową z zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową

Rozdział VI

Rozliczanie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w systemie uproszczonym.

§ 7.

W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń ciepła całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i koszty zmienne określone w rozdziale III § 3 ust.4) rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

Rozdział VII.

Rozliczenie kosztów podgrzewania cw dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 8.

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych – całość kosztów stałych i zmiennych, dokonuje się w okresach określonych w Rozdziale III. §3 ust.3. proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.

§ 9.

W przypadku awarii wodomierza ciepłej wody do rozliczenia przyjmuje się uśrednioną ilość m³ / osobę / m-c. określoną na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego, natomiast w przypadku uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby przyjmuje się ryczałt w wysokości 5 m³ / osobę / m-c.

Rozdział VIII.

Zasady ustalania przedpłat dla lokali i dokonywania ich rozliczeń.

§ 10.

Centralne ogrzewanie

1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie określa się uwzględniając rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego oraz ewentualny wzrost cen energii.

2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest dla każdego lokalu jako średnia kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. O zmianie wysokości opłat użytkownicy lokali powinni być powiadomieni na co najmniej 14 dni przed jej wprowadzeniem.

4. Rozliczenia kosztów energii na potrzeby c.o. z uwzględnieniem wniesionych zaliczek otrzymują użytkownicy lokali przed rozpoczęciem następnego sezonu grzewczego.
5. Kwoty wynikające z rozliczeń ciepła uwzględniane są przez użytkowników lokali, których rozliczenie dotyczy przy regulowaniu bieżących opłat eksploatacyjnych.
6. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.

§ 11.

Ciepła woda.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierze ciepłej wody wnoszą w miesięcznych okresach opłatę zaliczkową na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej do podgrzewu wody
2. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Wymiar zaliczek określany jest jako średnia dla całej jednostki rozliczeniowej opłata za m³ podgrzania wody x średnie miesięczne zużycie ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego w lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat użytkownicy lokali powinni być powiadomieni na co najmniej 14 dni przed jej wprowadzeniem.
4. Rozliczenia kosztów energii cieplnej do podgrzania wody uwzględniające wniesione zaliczki otrzymują użytkownicy lokali najpóźniej w połowie następnego okresu rozliczeniowego.
5. Kwoty wynikające z rozliczeń ciepła uwzględniane są przez użytkowników lokali, których rozliczenie dotyczy przy regulowaniu bieżących opłat eksploatacyjnych.
6. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.

§ 12.

Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.

Rozdział IX.

Postanowienia końcowe.

§ 13.

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Reklamacje rozpatrywane są przez Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od daty przyjęcia reklamacji.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu będą stosowane do rozliczenia kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni dla sezonu grzewczego od stycznia 2023 r,

§ 14.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” w Lublinie Uchwałą nr 18/12/2022r. z dnia 19.12.2022r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej z dnia 12.12.2017r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Mateusz Lech

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Piotr Krawczak

