

# REGULAMIN

## **indywidualnego rozliczenia kosztów energii ciepłej dostarczanej do mieszkań w budynkach RSM „Budowlani” w Gdańsku na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów**

### § 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady:

- a) ewidencji księgowej kosztów dostawy ciepła do budynków i przychodów z opłat za ciepło,
- b) rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie wyposażonych w grzejnikowe zawory termostatyczne i wyparkowe bądź elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania.

2. Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 20 stycznia 2005 r – o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz Prawo ochrony środowiska
- b) Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.

### § 2

Charakterystyka kosztów dostawy ciepła

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania dostarczane jest do budynków Spółdzielni miejską siecią ciepłowniczą.

Cena ciepła (mocy zamówionej i energii ciepłej) ustalana jest przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r – Prawo energetyczne, zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i nie podlega negocjacji.

Moc zamówiona dla danego budynku jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych (dla naszej strefy klimatycznej minus 16° C), jaką dostawca musi utrzymać w gotowości, aby zapewnić pokrycie maksymalnego zapotrzebowania ciepła niezbędnego do pokrycia potrzeb cieplnych występujących w danym obiekcie.

Po zakończeniu wszystkich prac modernizacyjnych w budynkach, takich jak wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach i na klatkach schodowych, ociepleniu stropodachów, Spółdzielnia zleci wykonanie audytów poszczególnych budynków w celu dokładnego ustalenia wielkości mocy zamówionej.

Na wniosek mieszkańców, audyt budynku może być wykonany wcześniej, pod warunkiem pokrycia kosztów audytu z indywidualnego funduszu remontowego budynku.

### § 3

Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości ( $K_{co}=K_{cos}+K_{coz}$ ), w przypadku zakupu ciepła z zewnątrz są wyłącznie koszty zafakturowane przez dostawcę. Kosztów utrzymania węzłów cieplnych, eksploatowanych przez zarządcę nieruchomości oraz kosztów eksploatacji instalacji wewnętrznych nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### § 4

System pomiarowo-rozliczeniowy stanowią podzielniki kosztów ogrzewania (wyparkowe lub elektroniczne) zwane dalej **p.k.o.** w ilości 1 szt. na 1 grzejnik. Wskazania **p.k.o.** stanowią podstawę do ustalenia rzeczywistych kosztów zużycia energii cieplnej w opomiarowanym podzielnikami lokalu.

### § 5

Koszty zakupu i montażu p.k.o. oraz rozliczenia energii ponosi członek Spółdzielni (najemca).

### § 6

Odczyty i rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będą raz w roku, po zakończeniu okresu grzewczego. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

### § 7

Pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę, dokonują następujących czynności:

1. montaż **p.k.o.**
2. uzupełnienia uszkodzonych **p.k.o.**
3. odczytu wskazań **p.k.o.** i wymiany fiolki po zakończonym okresie rozliczeniowym,
4. sprawdzenia stanu plomb na **p.k.o.**
5. rozliczenia zużycia energii cieplnej.

### § 8

Odczyty wskazań **p.k.o.** o których mowa w § 6, będą dokonywane po zakończeniu sezonu grzewczego przez pracowników firmy rozliczeniowej w obecności członka Spółdzielni, który własnoręcznym podpisem potwierdzi ich prawdziwość, bądź zdalnie spoza mieszkania, drogą radiową i bez potwierdzenia.

### § 9

Członek Spółdzielni winien umożliwić pracownikom firmy rozliczeniowej dokonanie odczytu **p.k.o.** i wymianę ampulek w urządzeniach pomiarowych, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli eksploatacji w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

## § 10

Członek Spółdzielni, przez cały okres rozliczeniowy wnosi do Spółdzielni comiesięczne opłaty zaliczkowe na poczet c.o. w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wpłaty dokonywane są wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca. Wysokość miesięcznych zaliczek ustalana jest przez Spółdzielnię dla każdego budynku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie kosztu ciepła w przeliczeniu na m<sup>2</sup> budynku, lecz nie mniej niż średni koszt ogrzewanie na m<sup>2</sup> w całej Spółdzielni.

Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za c.o. może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym proporcjonalnie do zmian cen energii cieplnej i zużywanej ilości czynnika grzewczego.

## § 11

Całkowita ilość energii cieplnej zużyta przez nieruchomość (lub część nieruchomości) zasilaną z jednego węzła cieplnego, mierzona jest za pomocą ciepłomierza głównego, służącego do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a RSM „Budowlani”.

## § 12

Koszty stałe ( $K_{cos}$ ) wynikające z opłaty za moc zamówioną, przesył energii i opłaty abonamentowej nieruchomości (zasilanej z jednego węzła cieplnego) rozliczane będą proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanych lokali.

$$k_{cos} = K_{cos} : F$$

$$k_{cos\ i} = k_{cos} * F_i$$

gdzie:

$K_{cos}$  – całkowite koszty stałe nieruchomości,

$F$  – powierzchnia ogrzewana nieruchomości,

$k_{cos}$  – średni jednostkowy koszt stały przypadający na powierzchnię (m<sup>2</sup> powierzchni),

$k_{cos\ i}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

$F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu).

## § 13

Koszty zmienne ( $K_{coz}$ ) stanowiące koszty dostarczonej energii cieplnej do danej nieruchomości, zależne od:

1. ilości zużytych GJ w nieruchomości,
2. zmiennych kosztów przesyłu,
3. zmiennych kosztów wynikających z ubytków technologicznych nośnika ciepła (tzn. wody grzewczej)

będą rozliczane w proporcji:

40% - koszty zmienne wspólne ( $K_{cow} = K_{coz} * 0,40$ ) – koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np.: piony, gałązki,

60% - koszty zmienne proporcjonalne ( $K_{cop} = K_{coz} * 0,60$ ) wg wskazań **p.k.o.** z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników UF.

Koszty zmienne dla danego lokalu wynoszą:

$$k_{cozi} = (K_{coz} * 0,40 * F_i) : \sum_i^n + K_{coz} * 0,60 * (\sum_i^{zi} UF_{zi} * W_{zi} * LAF_i) : (\sum_i^n \sum_i^{zi} UF_{zi} * W_{zi} * LAF_i)$$

gdzie:

$k_{cozi}$  – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

$n$  – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,

$F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

$UF_{zi}$  – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),

$W_{zi}$  – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),

$K_{coz}$  – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,

$LAF_i$  – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej (lokalu), w znajdujących się w Spółdzielni normach „Instalu”.

## § 14

Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych, wyliczonych wg §12 i kosztów zmiennych, wyliczonych wg § 13

$$k_{coi} = k_{cosi} + k_{cozi}$$

gdzie:

$k_{cosi}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej,

$k_{cozi}$  – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej.

## § 15

W przypadku zmiany cen za dostarczoną energię cieplną przyjmuje się, że zużycie energii cieplnej jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

## § 16

Po każdym okresie rozliczeniowym po dokonaniu odczytu, w dokumencie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej (opłata stała plus opłata zmienna), za zużytą energię wystawionym dla członka Spółdzielni (właściciela) obok kosztów za energię cieplną zostaną uwzględnione koszty obsługi **p.k.o.** tj. odczytów, wymiany ampułek z płynem pomiarowym, koszty rozliczenia oraz należne raty za podzielniki kosztów ciepła.

## § 17

**Nadwyżka** opłat zaliczkowych ponad faktyczną należność z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła, wynikająca z rozliczenia, zostanie zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych. W przypadku powstania **niedopłaty**, członek Spółdzielni zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w najbliższej opłacie eksploatacyjnej po otrzymaniu rozliczenia.

W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty Spółdzielnia może wyrazić zgodę na spłatę w ratach (max. 6 rat) na pisemny wniosek członka Spółdzielni.

## § 18

**Spółdzielnia** powiadamia o terminie dokonania odczytu podzielników wyparkowych oraz elektronicznych z odczytem bezpośrednim poprzez ogłoszenie na klatce schodowej z wyprzedzeniem 4 dni.

W przypadku nieobecności członka Spółdzielni zostanie ustalony drugi (dodatkowy) termin odczytu, o którym Spółdzielnia powiadomi poprzez ogłoszenie wywieszone na klatce schodowej z wyprzedzeniem 4-ch dni.

W przypadku nie dokonania odczytu w drugim terminie członek Spółdzielni zobowiązany jest w terminie do dnia 30 czerwca danego roku ustalić ze Spółdzielnią trzeci, odpłatny termin odczytu podzielników. W przypadku nie dotrzymania ustalonego terminu odczytu rozliczenie nastąpi w sposób ryczałtowy.

## § 19

Użytkownik, który odmówił zamontowania **p.k.o.** tego samego typu i rodzaju jak zamontowane na grzejnikach we wszystkich mieszkaniach danej nieruchomości lub zrezygnował z ich stosowania w rozliczeniach kosztów c.o. będzie rozliczany w **sposób ryczałtowy** do wysokości 150% średniego zużycia w danej nieruchomości

$$k_{co} = K_{co} : F$$

$$k_{cori} = k_{co} * F_i * 1,5$$

lecz nie mniej niż wniesione przedpłaty na poczet kosztów c.o.

gdzie:

$K_{co}$  – całkowity koszt ciepła na cele ogrzewania,

$F$  – całkowita powierzchnia ogrzewana w nieruchomości,

$k_{co}$  – średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego m<sup>2</sup> powierzchni,

$k_{cori}$  – ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej,

$F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu) rozliczanej w sposób ryczałtowy.

## § 20

Niemożność odczytania za dany sezon grzewczy **p.k.o.** elektronicznego, oraz nie wymienienie fiolki w podzielniku wyparkowym w uzgodnionym terminie jest równoznaczne z rezygnacją przez członka Spółdzielni z rozliczenia poprzez **p.k.o.** Rozliczenie nastąpi w sposób ryczałtowy.

## § 21

Członek Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić pisemnie spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub zerwaniu ich plomb.

## § 22

W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię i firmę rozliczeniową faktu uszkodzenia urządzenia pomiarowego, naruszenia plomb na urządzeniach pomiarowych, zdjęcia grzejnika lub działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych członek będzie zobowiązany uiścić za dany okres rozliczeniowy, za daną powierzchnię pomieszczenia w którym podzielnik został założony, opłatę ryczałtową wyliczoną wg wzoru jak w § 19 oraz ponieść koszty wymiany lub naprawy i montażu podzielnika kosztów.

**§ 23**

Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni spowoduje obciążenie członka Spółdzielni (najemcy) należnością za c.o. w formie ryczałtowej, zgodnie z § 19 niniejszego regulaminu (identycznie jak lokal nieopomiarowany).

**§ 24**

Możliwa jest rezygnacja mieszkańców danego budynku z rozliczenia kosztów ciepła według **p.k.o.** na rzecz dokonywania rozliczenia wg powierzchni. Decyzję o zmianie systemu rozliczania kosztów ciepła musi podjąć 100% mieszkań z danej nieruchomości.

**§ 25**

Powyższy regulamin obowiązuje również najemców zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu ze Spółdzielnią.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 11/2014 Rady Nadzorczej z dnia 24.11.2014, wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej począwszy od sezonu grzewczego 2014/2015.