

luty

REGULAMIN

indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań w budynkach RSM „Budowlani” w Gdańsku na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów – indywidualne urządzenia służące do pomiaru i rozliczenia (elektroniczne -radiowe podzielniki kosztów ogrzewania).

§ 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 elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania.

2. Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tj.: Dz. U z 2019, poz. 755 z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami oraz Prawo ochrony środowiska (tj.: Dz. U. z 2019 poz. 1396 ze zmianami) ,
- b) Polska Norma PE-EN 834 [podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną],
- c) Aktualna umowa zawarta z dostawcą energii cieplnej – GPEC Sp. z o.o. wraz ze zmianami do dnia uchwalenia niniejszego Regulaminu i późniejszymi,
- d) Umowy zawarte z firmami na dostawę i serwis rozliczeniowy poszczególnych budynków wyposażonych w indywidualne urządzenia – elektroniczne radiowe podzielniki kosztów ogrzewania.
- 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 cieplnej) ustalana jest przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. 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.

§ 3

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości ($K_{co} = K_{cos} + K_{coz}$), w przypadku zakupu ciepła z zewnątrz są wyłącznie koszty zafakturowane przez dostawcę.
2. 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.
3. Koszty dostawy ciepła określone są odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) na podstawie aktualnego cennika określonego w taryfie GPEC Sp. z o.o.. Koszty dostawy ciepła nie mogą być przenoszone pomiędzy nieruchomościami (budynkami). Koszty te są w całości ponoszone przez użytkowników danej nieruchomości (budynku).

§ 4

System pomiarowo-rozliczeniowy stanowią podzielniki kosztów ogrzewania (elektroniczne - radiowe) 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 ponoszą osoby posiadające prawo do lokalu.

§ 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.** po zakończonym okresie rozliczeniowym,
4. sprawdzenia stanu plomb na **p.k.o.**

5. rozliczenia zużycia energii cieplnej.
6. wymiany (przełożenie) p.k.o. na indywidualne zlecenie złożone przez osobę posiadającą prawo do lokalu lokalu mieszkalnego do Spółdzielni (wymiana grzejników, itp.) i na jej koszt.
7. indywidualnego sprawdzenia i rozliczenia okresu grzewczego na indywidualny wniosek osoby posiadającej praw do lokalu lub jego poprzednika (na jej koszt w przypadku nie stwierdzenia błędów i nie uwzględnienia reklamacji).
8. dokonywanie, indywidualnych, rozliczeń pośrednich na wyłączny wniosek osoby posiadającej prawo do lokalu lub jej poprzednika (na dzień 30 czerwca danego roku – koniec sezonu grzewczego) i na jego całkowity koszt. Wniosek taki składa osoba posiadająca prawo do lokalu do firmy rozliczeniowej poprzez Spółdzielnię. W przypadku sprzedaży mieszkania wniosek taki może złożyć zarówno osoba sprzedająca jak i osoba nabywająca prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

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

§ 9

Osoba posiadająca prawo do lokalu w Spółdzielni winna umożliwić pracownikom firmy rozliczeniowej dokonanie odczytu **p.k.o.**, sprawdzenia prawidłowości działania, kontroli eksploatacji oraz wymiany w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

§ 10

Osoby posiadające prawo do lokalu w Spółdzielni, przez cały okres rozliczeniowy wnoszą 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 m² budynku, lecz nie mniej niż średni koszt ogrzewanie na m² 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 ciepłego, 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 ciepłego) 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^2 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, gałazki

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:

$$k_{coz\ i} = (K_{coz} * 0,40 * F_i) : \sum_{i=1}^n + K_{coz} * 0,60 * (\sum_{i=1}^n UF_{zi} * W_{zi} * LAF_i) : (\sum_{i=1}^n \sum_{i=1}^n UF_{zi} * W_{zi} * LAF_i)$$

gdzie:

$k_{coz\ i}$ – 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

1. Po każdym okresie rozliczeniowym po dokonaniu odczytu, w dokumencie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej (opłata stała plus opłata zmienna), za zużytą energię wystawionym dla osoby posiadającej prawo do lokalu w Spółdzielni obok kosztów za energię cieplną zostaną uwzględnione koszty obsługi **p.k.o.** tj. odczytów, koszty rozliczenia oraz należne raty za podzielniki kosztów ciepła.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania (nadpłata/niedopłata) za dany sezon grzewczy, rozpoczynający się 1 lipca roku bieżącego a kończący się 30 czerwca roku następnego dokonywane jest na konto właściciela mieszkania będącego jego właścicielem w momencie rozliczenia końcowego.
Na pisemny wniosek osoby posiadającej prawo do lokalu (sprzedającej/kupującej) Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej centralne ogrzewanie, wykonanie między odczytu w sezonie grzewczym i wykonanie dwóch rozliczeń. Rozliczenia te służą wyłącznie do rozliczeń między byłą osobą posiadającą prawo do lokalu (mieszkania) a obecną osobą posiadającą prawo do lokalu (mieszkania).
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia sezonu grzewczego należy składać pisemnie do Spółdzielni w terminie nieprzekraczalnym 2 miesiące od dnia wydruku rozliczeń indywidualnych. Data wydruku rozliczenia indywidualnego znajduje się w otrzymanym przez mieszkańca od Spółdzielni wydruku indywidualnym. Termin rozpatrzenia reklamacji wynosi do 3 miesięcy od dnia wpłynięcia do Spółdzielni reklamacji.

§ 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**, osoba posiadająca

prawo do lokalu (mieszkania) w Spółdzielni zobowiązana 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 osoby posiadającej prawo do lokalu (mieszkania) w Spółdzielni.

§ 18

Spółdzielnia nie powiadamia o terminie dokonania odczytu podzielników elektronicznych z odczytem radiowym.

W przypadku braku możliwości dokonania odczytów podzielników drogą radiową (z przyczyn technicznych) ustalane będą (poprzez Spółdzielnię) indywidualnie terminy bezpośredniego odczytu z osobą posiadającą prawo do danego lokalu. W przypadku nieobecności osoby posiadającej prawo do lokalu w Spółdzielni zostanie ustalony drugi (dodatkowy) termin odczytu, o którym Spółdzielnia powiadomi osobę posiadającą prawo do lokalu w Spółdzielni, z wyprzedzeniem siedmiu dni.

W przypadku nie dokonania odczytu w drugim terminie rozliczenie danego lokalu mieszkalnego nastąpi w sposób ryczałtowy. Możliwe jest dokonanie dodatkowego – odpłatnego już, odczytu podzielników przez firmę rozliczeniową na indywidualny wniosek osoby posiadającej prawo do lokalu w spółdzielni, złożony poprzez Spółdzielnię w terminie 15 dni od dnia poprzedniego niedoszłego terminu.

§ 19

1. Osoba posiadająca prawo do lokalu, która odmówiła zamontowania **p.k.o.** lub z przyczyn niezależnych od niej, nie można było ich zmontować lub wymienić (np.: brak kontaktu, przebywa poza lokalem mieszkalnym od dłuższego czasu) będzie rozliczana w **sposób ryczałtowy** do wysokości 200 % średniego zużycia w danej nieruchomości

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

$$k_{cori} = k_{co} * F_i * 2,0$$

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^2 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

Niemożliwość odczytania danych, za dany sezon grzewczy z **elektronicznych - radiowych p.k.o.** w uzgodnionym terminie jest równoznaczne z rezygnacją przez osobę posiadającą prawo do lokalu w Spółdzielni z rozliczenia poprzez **p.k.o.** Rozliczenie nastąpi w sposób ryczałtowy.

§ 21

Osoba posiadająca prawo do lokalu w Spółdzielni zobowiązana 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 osoba posiadająca prawo do lokalu, będzie zobowiązana 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 osoby posiadającej prawo do lokalu w Spółdzielni 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% osób posiadających prawo do lokalu (mieszkań) z danej nieruchomości (budynku).

§ 25

1. Montaż uzupełniający elektronicznych – radiowych p.k.o. w lokalach dotychczas nieopomiarowanych, realizowane będą w przerwie pomiędzy okresami grzewczymi na pisemny wniosek osoby posiadającej prawo do lokalu mieszkalnego na jej koszt.
2. Przełożenia elektronicznych – radiowych p.k.o. na nowe grzejniki, realizowane są wyłącznie w przerwie pomiędzy okresami grzewczymi na pisemny wniosek osoby posiadającej prawo do lokalu mieszkalnego na jego koszt.
Osoba posiadająca prawo do lokalu przy wymianie grzejników ponosi dodatkowe koszty za spuszczenie i uzupełnienie wody w instalacji c.o. w zryczałtowanej wysokości 50,00 zł brutto od każdego wymienionego grzejnika.

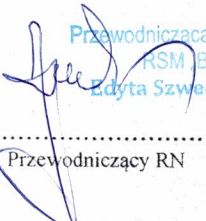
§ 26

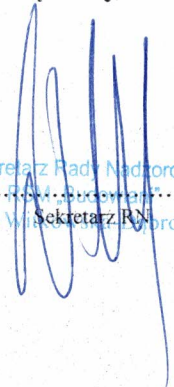
W przypadku niezawinionej przez osobę posiadającą prawo do lokalu, awarii elektronicznego – radiowego p.k.o. jego wymiana realizowana będzie przez firmę rozliczeniową w ramach udzielonej gwarancji bez dodatkowych opłat.

§ 27

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

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr^{1/2020} Rady Nadzorczej z dnia ^{24.02.2020} wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej począwszy od sezonu grzewczego 2019/2020.


Przewodnicząca Rady Nadzorczej
RSM "Budowlani"
Edyta Szweda-Jankowska
.....
Przewodniczący RN


Sekretarz Rady Nadzorczej
RSM "Budowlani"
Iwona Wójcikowska
.....
Sekretarz RN

Stwierdzam zgodność
pod względem formalno-prawnym
radca prawny Władysław Maciński

.....
/data i podpis radcy prawnego/