

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ ORAZ SPOSOBU ICH
ROZLICZANIA W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „WOJEWODZIANKA” we WROCŁAWIU

I. PODSTAWY PRAWNE

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 i Dz.U. z 2009 nr 205, poz. 1584),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172),
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”,
9. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

II. OBJAŚNIENIA POJĘĆ WYSTĘPUJĄCYCH W REGULAMINIE

§ 2

1. **Ciepło** - energia cieplna w wodzie gorącej,
2. **Węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
3. **Instalacja odbiorcza** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody użytkowej z węzłów cieplnych lub źródeł ciepła

do odbiorników ciepła (CO) lub punktów poboru ciepłej wody użytkowej w obiekcie (CWu),

4. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
5. **Lokalne źródło ciepła** - zlokalizowane w obiekcie źródło ciepła bezpośrednio zasilające instalacje odbiorcze wyłącznie w tym obiekcie,
6. **Lokal** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe,
7. **Użytkownik lokalu** - osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
8. **Powierzchnia grzewcza lokalu** – powierzchnia użytkowa pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, w którym znajdują się grzejniki lub elementy grzewcze wraz z powierzchnią pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, w których grzejników nie ma (np. przedpokój, toaleta), tj. powierzchni znajdujących się w ewidencji SM „Wojewodzianka”,
9. **Zamówiona moc cieplna** - największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
10. **Koszty zakupu ciepła** - całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym,
11. **Stale koszty zakupu ciepła** - suma rocznych kosztów za zamówioną moc cieplną i opłaty stałej za usługi przesyłowe, w zł/MW/rok,
12. **Zmienne koszty zakupu ciepła** - suma rocznych kosztów za ciepło i zmiennej opłaty za usługi przesyłowe, w zł/GJ,
13. **Miesięczna rata opłaty za zamówioną moc cieplną** - pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 ceny za zamówioną moc cieplną w zł/MW,
14. **Opłata za ciepło** - pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego albo w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji określonych w umowie, oraz ceny ciepła w zł/GJ,
15. **Miesięczna rata opłaty stałej za usługi przesyłowe** - pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW,
16. **Opłata zmienna za usługi przesyłowe** - pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego albo w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji określonych w umowie, oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe w zł/GJ,

- 17. Opłata za nośnik ciepła** - pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła, stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w miejscu określonym w umowie, oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej.
- 18. Okres rozliczeniowy** - przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia,
- 19. Dostawca Ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne w rozumieniu art. 45a ustawy - Prawo energetyczne, z którym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” ma zawarte umowy gwarantujące sprzedaż i dostarczenie energii cieplnej.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 3

1. Całkowite koszty dostawy ciepła w budynku stanowią koszty zakupu energii cieplnej i usługi przesyłowej, i są rozliczane z dostawcą na podstawie zawartych umów i wystawionych przez dostawcę faktur z wyjątkiem opłat związanych ze spuszczeniem i uzupełnieniem czynnika grzewczego w instalacji CO, które finansowane są z funduszu eksploatacyjnego lub przez użytkownika lokalu dokonującego wymianę grzejnika.
2. Koszty dostawy ciepła rozlicza się na poszczególne budynki zasilane z węzła cieplnego lub kilku węzłów cieplnych na podstawie faktur obciążających dany węzeł lub węzły.
3. W budynkach wyposażonych w kotłownię lokalne ogrzewane gazem, na koszty ciepła dostarczonego do budynku składają się koszty:
 - a) dostawy gazu określone wg ilości jego zużycia wskazane przez licznik poboru gazu zainstalowany w kotłowni oraz kosztów stałych i zmiennych cen gazu wg danych z faktur dostawcy,
 - b) koszty utrzymania, serwisu, amortyzacji i obsługi urządzeń kotłowni gazowej wg faktur usługodawców.
4. Koszty utrzymania węzła tj. remontu, serwisu urządzeń, modernizacji węzłów zaliczane są w ciężar opłaty eksploatacyjnej budynku w danej nieruchomości wg faktur usługodawców.

§ 4

Roczne koszty zużycia energii cieplnej dla budynku stanowią:

1. Koszty stałe, do których zalicza się:
 - a) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla budynku stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c, sumowane w skali roku kalendarzowego,
 - b) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c sumowaną w skali roku kalendarzowego,
2. Koszty zmienne, do których zalicza się:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło do budynku stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło w zł/GJ sumowaną w skali roku kalendarzowego,

- b) opłatę zmienną przesyłową stanowiącą iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki opłaty zmiennej przesyłowej wyrażonej w zł/GJ sumowaną w skali roku kalendarzowego.

3. Opłata za nośnik ciepła

§ 5

1. Koszty stałe CO określone w § 4 ust. 1 rozlicza się na poszczególne lokale w danym budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
2. Koszty zmienne CO określone w § 4 ust. 2 rozlicza się na poszczególne lokale w danym budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
3. Koszty CWU określone w § 4 ust. 2 rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużycia ciepłej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi.

IV. ROZDZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA CO i CWU

§ 6

1. Całkowite roczne koszty zmienne energii cieplnej wynikające ze zużycia energii cieplnej na ciepłomierzu głównym w węźle lub w węzłach cieplnych zaopatrujących budynek stanowią podstawę do rozdziału na koszty związane z podgrzaniem wody i koszty związane z ogrzewaniem lokali.
2. Całkowite roczne koszty zmienne energii cieplnej rozdziela się na koszty związane z podgrzaniem wody i koszty ogrzewania lokali.
3. Ze względu na brak zainstalowanych w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” podliczników energii cieplnej na centralnym ogrzewaniu ustala następujący klucz podziału kosztów:
 - a) Koszty zmienne:
 - 20% zmiennych kosztów przypisuje się podgrzaniu wody użytkowej,
 - 80% zmiennych kosztów przypisuje się CO,
 - b) Koszty stałe w całości obciążają koszty CO.
4. Dla budynku zlokalizowanego przy ul. Lwowskiej 35 przyjmuje się następujący klucz podziału kosztów:
 - a) Koszty zmienne:
 - 10% zmiennych kosztów przypisuje się podgrzaniu wody użytkowej,
 - 90% zmiennych kosztów przypisuje się CO,
 - b) Koszty stałe w całości obciążają koszty CO.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 7

1. Wysokość opłaty za podgrzanie wody użytkowej dla danego użytkownika ustala się jako iloczyn ilości pobranej przez niego ciepłej wody użytkowej i ceny podgrzania 1 m³ wody.
2. Ilość pobranej ciepłej wody użytkowej ustala się według wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.
3. W lokalach nieopomiarowanych ilość pobranej ciepłej wody użytkowej określa się w oparciu o naliczenia ryczałtowe wg zasad ustalonych w uchwale Zarządu SM „Wojewodzianka”.

4. Cenę jednostkową tj. całkowity koszt podgrzania 1m^3 wody użytkowej w danym budynku, będący podstawą rozliczenia energii podgrzania wody użytkowej ustala się jako iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody użytkowej wyliczonej zgodnie z § 6 ust. 3 lit. a) w skali roku, przez roczne zużycie ciepłej wody użytkowej w danym budynku.
5. Roczne zużycie ciepłej wody użytkowej w danym budynku bez wodomierza zbiorczego rejestrującego ilość podgrzewanej wody jest sumą odczytów wszystkich indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach zasilanych z danego węzła liczoną w skali roku (powiększoną o naliczenia ryczałtowe dla ewentualnych lokali nieopomiarowanych).
6. Jeśli budynek zasilany jest z kilku węzłów, roczne zużycie ciepłej wody użytkowej w budynku jest sumą rocznych zużyć ciepłej wody na poszczególnych węzłach zasilających ten budynek. Analogicznie roczne koszty zmienne energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody użytkowej są sumą kosztów obciążających poszczególne węzły zasilające dany budynek.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. Koszty ogrzewania pomieszczeń kalkuluje się odrębnie dla każdego budynku zasilanego z danego węzła cieplnego lub węzłów cieplnych.
2. Koszt ogrzania 1 m^2 powierzchni lokalu stanowi suma kosztów stałych i części kosztów zmiennych energii cieplnej przypadającej na ogrzewanie pomieszczeń zgodnie z § 6 ust. 3 lit. a i b, podzielonych przez powierzchnię ogrzewanych lokali w budynku i przez ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym.
3. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię grzewczą lokalu zgodnie z § 2 ust. 8 Regulaminu.
4. Instalacje centralnego ogrzewania na korytarzach, klatkach schodowych, suszarniach itp. pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowane są w bilansie cieplnym budynku.

VII. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

§ 9

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody Użytkownik zobowiązany jest wносить co miesiąc, a ich wysokość powinna być ustalona w takiej wysokości, żeby zapewnić pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym. Przy ustalaniu kalkulacji stawki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową przyjmuje się największą roczną ilość ciepła z trzech ostatnich lat poprzedzających okres rozliczeniowy oraz średnią roczną ilość zużycia ciepłej wody liczoną z trzech ostatnich lat poprzedzających okres rozliczeniowy.
2. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen za dostawy energii cieplnej oraz istotnej zmiany zużycia wody ciepłej w m^3 , Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o zmianie wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmianę tą traktuje się jako niezależną od Spółdzielni.
3. Rozliczenie z Użytkownikami lokali wniesionych przez nich opłat w okresie rozliczeniowym następuje w terminie do dnia 31 maja kolejnego roku kalendarzowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 2 ust. 17 regulaminu.

4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy do lokalu ciepła do podgrzania wody użytkowej i centralnego ogrzewania, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest następujący sposób:
 - a) niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanych i otrzymanym rozliczeniu,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku Użytkowników lokali zadłużonych, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie najwcześniej powstałego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
5. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana Użytkownika lokalu, to dotychczasowy Użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń pomiarowych będących podstawą do rozliczenia kosztów podgrzania wody dla poszczególnych Użytkowników tego lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie opłat i kosztów CWU i CO dla byłego Użytkownika dokonane zostanie przy rozliczaniu okresu rozliczeniowego, w którym Użytkownik zdał lokal.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość przejęcia skutków rozliczeń za cały okres przez nabywcę lokalu po wcześniejszym pisemnym wyrażeniu zgody.
7. Jeżeli Spółdzielnia nie zostanie powiadomiona o zmianie Użytkownika lokalu, to rozliczeniu podlega cały okres rozliczeniowy Użytkownika lokalu, który posiadał tytuł prawny do lokalu.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła obejmuje:
 - a) dla budynku:
 - powierzchnia budynku,
 - ilość pobranego ciepła,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczanym okresie,
 - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
 - b) dla lokalu:
 - powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,

- 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 w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.
2. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia energii cieplnej. Reklamację należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Rozpatrzenie reklamacji powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty wpływu do Spółdzielni.
 3. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 9 ust. 4 pkt a).

§ 11

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Wojewodzianka w dniu 15.12.2022 r.. Uchwałą nr 96/2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia
2. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie Użytkownika.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

Grażyna Jakubiec

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

Stefan Brachmański