

**REGULAMIN ROZLICZEŃ
KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ DO CELÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W
BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POSEJDON” W GDYNI**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /Dz. U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami/ oraz Dz.U z 2021 poz. 716,868,1093,1505,1642,1873,2269,2271,2376, i 2490 także z 2022 r poz. 1,200,202 i 631
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7.04.2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń ciepłem /Dz. U. z 2020 poz. 718 ze zmianami.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późniejszymi zmianami/.
5. Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy dostawcą ciepła OPEC, a Spółdzielnią Mieszkaniową „POSEJDON” w Gdyni.
6. Polskie Normy określające zasady montażu i obsługi mierników ciepła do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych zarządzanych lub będących w użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „POSEJDON” w Gdyni, wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody (CWU).
2. Regulamin ma na celu określenie zasad postępowania dla wszystkich mieszkań / lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji (CO i CWU) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. OPEC – Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni.

2. Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POSEJDON” w Gdyni
3. Użytkownik lokalu – właściciel, najemca lokalu, przyszły najemca lokalu, biorącego do używania lokal, osobę fizyczną lub prawną używającą lokal bez tytułu prawnego.
4. Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub statutowej.
5. Odbiorca - każdy, kto otrzymuje lub pobiera energię ciepłą.
6. Dostawca - przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła oraz obrotu ciepłem.
7. Węzeł grupowy - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
8. Układ pomiarowo-rozliczeniowy - dopuszczone do stosowania urządzenia (liczniki) służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
9. Okres rozliczeniowy:
 - dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest to okres dwunastu miesięcy tj. od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego;
 - dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jest to okres od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia.
10. Powierzchnia grzewcza - za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, użytkowego, ustaloną zgodnie z normą PN 70 (B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r. Pomieszczenia które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic.
11. Zarządca – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POSEJDON”.
12. **Koszty stałe** (zgodnie z Prawem energetycznym) to :
 - opłata za zamówioną moc ciepłą wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażoną w zł/MW
 - opłata stała przesyłowa za zamówioną moc ciepłą wyrażona w zł/MW.
13. **Koszty zmienne** (zgodnie z Prawem energetycznym) to: koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ oraz koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 3

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:
 - a. kosztów stałych;
 - b. kosztów zmiennych.
3. Koszty za zużyte ciepło są ewidencjonowane i rozliczane : z podziałem na budynki wielorodzinne na ul. Perłowej i grupy budynków przy ul. Jantarowej. Z chwilą przekazania sieci grzewczej w ul. Jantarowej do OPEC nastąpi rozliczenie z podziałem na poszczególne budynki.
4. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dostawca dokonuje miesięcznie w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo- rozliczeniowego zainstalowanego w węźle grupowym lub węzłach budynków.

III. USTALANIE ZALICZEK

§ 1

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu przez cały okres rozliczeniowy.
2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom naliczonym przez Zarząd na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Zarząd.
4. W przypadku budynków nowo przejętych, zaliczka ustalona zostanie w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła lub dane uzyskane od dotychczasowego właściciela lub administratora bądź zarządcy budynku.
5. Powyższe zaliczki należy wносить miesięcznie równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje z dniem przekazania lokalu.
7. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje z dniem protokolarnego zdania lokalu

wraz z przekazaniem kluczy nowemu właścicielowi lub zgodnie z zapisem w akcie notarialnym sprzedaży lokalu.

IV. ROZLICZANIE ZUŻYCIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE LOKALOWE

§ 1

1. Rozliczanie zużycia kosztów energii cieplnej w budynkach i lokalach opomiarowanych ciepłomierzami koszty dostawy i zużycia energii cieplnej rozlicza Zarząd wg. nw. zasad.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w danym budynku dokonuje się w podziale na koszty stałe (opłata stała) CO, które rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni grzewczej danego lokalu.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na cele CO (opłata zmienna) odbywać się będzie na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych i uwzględniać będzie koszty zmienne ustalone przez dostawcę.
4. Lokale użytkowe, które zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych rozliczane są w ten sam sposób jak lokale mieszkalne.
5. W przypadku lokali o niskim zużyciu ciepła:
 - a. do 0,10 GJ/m² powierzchni lokalu w sezonie grzewczym nalicza się opłatę w wysokości 30% sumy kosztów ogrzewania budynku podzielonej przez m² powierzchni ogrzewanej budynku i pomnożonej przez m² danego lokalu.
 - b. od 0,11 do 0,20 GJ/m² powierzchni lokalu w sezonie grzewczym nalicza się opłatę w wysokości 10% sumy kosztów ogrzewania budynku podzielonej przez m² powierzchni ogrzewanej budynku i pomnożonej przez m² danego lokalu.
6. W przypadku gdy właściciel lokalu nie korzysta z ogrzewania, które zgodnie z umową zawartą przez Zarząd Spółdzielni z OPEC Gdynia nalicza się na taki lokal opłatę w wysokości 30 % sumy kosztów ogrzewania budynku, podzielonej przez m² powierzchni ogrzewanej budynku i pomnożonej przez m² danego lokalu.
7. Pozostałą kwotę po odjęciu opłat 10% i 30% z sumy faktur za zużytą energię ciepłą dzieli się na wszystkie lokale, uwzględniając ewentualne straty wynikające z sumy poszczególnych mierników ciepła a wskazaniem miernika w węźle cieplnym danej nieruchomości.

§ 2

1. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lokalowego lub całkowitego wyłączenia ogrzewania do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej przyjęta będzie ilość zużycia en cieplnej wyliczona z ostatnich trzech sezonów grzewczych poprzedzających uszkodzenie ciepłomierza w danym lokalu.

2. Wprowadza się współczynniki korygujące do usytuowania lokali w bryle budynku - dotyczy poddaszy, ścian szczytowych nieocieplonych oraz lokali nad garażami i bez podpiwniczenia. Współczynniki stanowią załącznik nr 1.
3. Ustala się zamiennie rozliczenie zużycia CO i cwu:
 - a. zamienną metodą rozliczenia kosztów CO jest powierzchnia lokali - wyłącznie, gdy nie jest możliwe rozliczenie z odczytów ciepłomierzy, bądź zmiany właściciela lokalu i jest niemożliwe ustalenie średniego zużycia z ostatnich 3-ch sezonów grzewczych. Ustala się wówczas średnie zużycie lokali z danej klatki schodowej, mnożąc przez m² danego lokalu,
 - b. na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystuje się liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 1

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty za podgrzanie wody wodociągowej wg wskazań wodomierzy indywidualnych do wody ciepłej.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody w danym budynku dokonuje się dzieląc sumę kosztów zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym przez ilość zużytej wody zimnej do podgrzania w tym okresie. Ilość wody zostaje wyliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych a w przypadku braku wodomierza lub awarii wg średniej z ostatnich 3-lat.
3. W rozliczeniu energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty poniesione na podgrzanie wody.

VI. ROZLICZANIE NADPŁAT I NIEDOPŁAT

§ 1

1. Zarządca przekazuje użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów i zestawienie zaliczek za okres rozliczeniowy niezwłocznie, nie później niż do 31 sierpnia.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
3. Nadpłaty wynikające z rozliczenia ww. kosztów zaliczone będą na poczet bieżących opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać przelana na konto użytkownika.

Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie opłat ustalonych za korzystanie z lokalu. W przypadku, gdy jest ona wyższa od miesięcznej opłaty za

ogrzewanie lokalu dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu użytkownik lokalu winien wystąpić z wnioskiem o rozłożenie należności na raty.

§ 2

Zmiany użytkowników mieszkań rozliczane są następująco :

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w mierniki ciepła, zostanie dokonany odczyt pośredni i koszty ogrzewania lokalu obciążą obu użytkowników, wg. wyników tego odczytu. W przypadku braku odczytu pośredniego koszty ogrzewania lokalu zostaną podzielone pomiędzy użytkowników proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu lub zgodnie z zapisem w aktach notarialnych.
2. Rozliczenie użytkowników lokali przy dobrowolnej zamianie jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy;
3. Na poczet rozliczenia kosztów mediów w lokalach przekazywanych, Zarząd będzie naliczał zaliczki w wysokości 400 zł od zdającego lokal.

VII. BONIFIKATY STOSOWANE ZA NIEDOGRZANIE LOKALU LUB ZA BRAK BĄDŹ DOSTAWĘ CIEPŁEJ WODY DO LOKALU O ZANIŻONEJ TEMPER.

§ 1

1. Niedogrzanie lokalu, brak ciepłej wody użytkowej bądź jej dostawa o zaniżonej temperaturze użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia powyższego faktu w Zarządzie, który ma obowiązek sprawdzenia zgłoszenia przez konserwatora w obecności użytkownika lokalu.
2. Niedogrzanie lokali w budynku, brak ciepłej wody użytkowej bądź jej dostawa o zaniżonej temperaturze jest zgłaszana przez Zarząd do dostawcy ciepła.
3. Uzyskaną bonifikatę z tytułu braku ciepła lub jego dostawy o zaniżonej temperaturze uwzględnia się dla danego budynku przy rozliczeniu okresu grzewczego lub rozliczenia zużycia wody (CWU) proporcjonalnie do zużycia przez poszczególne lokale.
4. Bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzanie zostało spowodowane przez użytkownika niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem czy w wyniku ingerencji w instalację CO w lokalu.
5. Fakt niedogrzanania lokalu stwierdza komisyjnie zarządca budynku w oparciu o przeprowadzone pomiary temperatur. Z powyższych czynności zostaje sporządzony protokół.
6. Bonifikat, o których mowa nie stosuje się w przypadku : mieszkań niezamieszkałych, klęsk żywiołowych, jak również innych zdarzeń losowych i

pogodowych.

VIII. SKUTKI NIELEGALNEGO POBORU CIEPŁA DLA WSZYSTKICH UŻYTKOWNIKÓW W ZASOBACH SM "POSEJDON"

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, w szczególności:

- a. instalacja dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących, wymiana grzejników dotychczasowych bez pisemnej zgody Spółdzielni,
- b. zmiany nastawy wstępnej zaworu,
- c. wyjęcia kryzy lub jej powiększenia,
- d. spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania,
- e. całkowite zamknięcie ogrzewania, szczególnie podczas temperatur poniżej - 10 stopni C,
- f. zmiana sposobu ogrzewania lokalu.

2. Szczególnym rodzajem nielegalnego poboru ciepła jest pobór w przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych, ich plomb oraz każdego innego działania odbiorcy ciepła zmierzającego do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

3. Skutki nieprawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego lub usługowego będą obciążać bezpośrednio użytkownika lokalu, bądź jego właściciela.

4. Odbiorcy ciepła, którym zostanie udowodniony nielegalny pobór ciepła zobowiązani są do:

- a. zwrotu kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego,
- b. wyrównania strat poniesionych przez Spółdzielnię.

5. Spuszczenia wody z pionów grzewczych na wniosek lokatora (poza sezonem grzewczym) dokonuje Spółdzielnia. Koszt spuszczenia wody każdorazowo obciąża użytkownika lokalu i wyliczany jest na podstawie aktualnie obowiązującego cennika pogotowia technicznego.

6. Wszystkie koszty związane z wymianą i ponownym opomiarowaniem grzejników ponosi użytkownik lokalu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 1

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej składane są do Zarządu Spółdzielni.
2. Reklamacje rozpatrywane są przez Zarząd w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.

3. Zarząd zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych, a w szczególności o: rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, występujących awariach i terminach ich usunięcia, przeglądach i konserwacji sieci i urządzeń znajdujących się w budynku. Informacje w tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych oraz stronie internetowej Spółdzielni.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarząd w przypadku uszkodzenia instalacji CO i CWU wewnątrz lokalu, ciepłomierza, wodomierzy, zaworów itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Uszkodzenia, o których mowa powyżej a powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Zarząd usuwa nieodpłatnie.
2. Użytkownik lokalu samowolnie ingerujący w instalację CO lub CWU zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zarząd w przeciwnym razie Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji CO lub CWU do stanu poprzedniego a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.
3. Właściciel lokalu ma obowiązek udostępnieniaa swoich pomieszczeń w celu zainstalowania lub wymiany ciepłomierzy i wodomierzy oraz umożliwienia dokonania ich kontroli i odczytu wskazań (gdy np. ulega awarii nakładka ze zdalnym odczytem). Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w urządzenia w celu zafałszowania jego wskazań zarządca budynku może:
 - a. dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - b. obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania przez m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego.
4. Dostarczanie informacji na temat rozliczenia kosztów ciepła - zakres przekazywanej informacji - nieodpłatnie nie rzadziej niż 1x w roku.

Budynek:

- a. ilość pobranego ciepła na potrzeby CO i CWU.
- b. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- c. powierzchnię lub kubaturę,
- d. ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m² powierzchni lokalu lub 1m³ kubatury,
- e. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty

przygotowania cwu,

- f. koszty stałe zakupu ciepła,
- g. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- h. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- i. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- j. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- k. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- l. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

Lokal:

- a. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- b. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- c. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów CO,
- d. wysokość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- e. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- f. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Wprowadzono/zmieniono Rozporządzenie Ministra Gosp. z dn. 7.04.2020r
Dz.U. 2020 poz. 718.
Zatwierdzone są wprowadzony przez Zarząd gminy na podstawie
Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 7.12.2021r
— dopisano w § 2 w Postanowieniach Komisji — dotychczasowe
informacji na temat rozliczeń kosztów ciepła oraz współczynników
korekcyjnych dla nieruchomości ulic: Jędrzejowska i Perłowa