

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA
ZUŻYTEGO NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY w RSM „MOTOR” w LUBLINIE**

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w budynkach będących w zasobach RSM „Motor”.
- 1.2. Ustalenia niniejszego regulaminu zastępują indywidualne umowy z użytkownikami lokali.
- 1.3. Ilekroć w regulaminie mówi się o:
 - 1) Spółdzielni – dotyczy to Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” w Lublinie,
 - 2) Firmie – oznacza firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 3) użytkownika – mowa jest o członku Spółdzielni, najemcy, właścicielu nie będącym członkiem Spółdzielni, osobie nie będącej członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, bądź osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY

- 2.1. Koszty ciepła zużytego na potrzeby przygotowania ciepłej wody ewidencjonowane są na podstawie faktur LPEC lub PGNiG w przypadku budynków zasilanych w ciepło z kotłowni gazowej.
- 2.2. Koszty ciepła zużytego na potrzeby przygotowania ciepłej wody wg faktur LPEC obejmują:
 - 1) koszty stałe zależne od MW mocy zamówionej,
 - 2) koszty zmienne zależne od GJ zużytej energii cieplnej, określone na podstawie ciepłomierzy.
- 2.3. Koszty ciepła zużytego na potrzeby przygotowania ciepłej wody wg faktur PGNiG obejmują:
 - 1) koszty stałe obejmujące opłatę abonamentową i opłatę dystrybucyjną stałą, ustalane są w proporcji wynikającej ze zużycia ciepła na potrzeby c.w.
 - 2) koszty zmienne zależne od zużytej energii cieplnej obejmujące koszty zakupu paliwa gazowego i opłaty dystrybucyjnej zmiennej, ustalane są w proporcji wynikającej ze zużycia ciepła na potrzeby c.w.

- 2.4. Koszty ciepła zużytego na potrzeby przygotowania ciepłej wody rozliczane są:
- 1) odrębnie dla każdego budynku przy zasilaniu z indywidualnych węzłów wymiennikowych,
 - 2) dla nieruchomości, w przypadku budynków zasilanych z wymiennikowni grupowej, lub kotłowni gazowej.
- 2.5. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych podgrzania wody jest m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 2.6. Jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych podgrzania wody jest ilość m³ zużytej ciepłej wody wg wodomierza indywidualnego zainstalowanego w lokalu.
- 2.7. Rozliczenie ciepła zużytego na cele przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych następuje w okresach kwartalnych.
- 2.8. W przypadku uszkodzenia wodomierza do rozliczenia przyjmuje się zużycie wody w lokalu w kwartale poprzednim.

3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- 3.1. Koszty ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur LPEC w podziale na koszty:
- 1) stałe zależne od MW mocy zamówionej rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Koszty te obejmują moc zamówioną, usługi przesyłowe, abonament, opłatę za nośnik ciepła i odczyt ciepłomierzy (podliczników) na centralnym ogrzewaniu wraz z kosztami rozliczenia oraz ewentualne koszty za przekroczenie mocy,
 - 2) zmienne zależne od GJ zużytej energii cieplnej określone na podstawie ciepłomierzy, dzielone na dwie grupy:
 - a) koszty rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - b) koszty rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów.
- 3.2. Koszty ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur PGNiG i wskazań ciepłomierzy w podziale na koszty:
- 1) koszty stałe obejmujące opłatę abonamentową i opłatę dystrybucyjną stałą ustalone w proporcji wynikającej ze zużycia ciepła na potrzeby c.o., rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - 2) koszty zmienne zależne od zużytej energii cieplnej obejmujące koszty zakupu paliwa gazowego i opłaty dystrybucyjnej zmiennej ustalone w proporcji wynikającej ze zużycia ciepła na potrzeby c.o. dzielone na dwie grupy:
 - a) koszty rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - b) koszty rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów.

- 3.3. Procentowy wskaźnik podziału kosztów do m² obliczany jest na podstawie udziału powierzchni wspólnych budynku, tj. klatek schodowych, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń wodomierza, piwnic itp. do sumarycznej powierzchni całego budynku. Wskaźnik zaokrąglany jest do pełnych 10 % w górę.
- 3.4. Przypadający na dany lokal koszt zużytej energii cieplnej obliczany jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na poszczególnych grzejnikach z zastosowaniem współczynników korygujących uwzględniających położenie lokalu w budynku oraz moc poszczególnych grzejników.
- 3.5. Dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali w przypadku gdy dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:
- 1) analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - 3) wystąpiła awaria co najmniej 50 % urządzeń pomiarowych lub systemu odczytu uniemożliwiająca dokonanie odczytu podzielników kosztów,
 - 4) liczba lokali mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w danym budynku jest mniejsza niż 50%.
- 3.6. Rozliczenie energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych następuje po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06 za okres 12 miesięcy poprzedzających rozliczenie, tj. od 1 lipca i trwający do 30 czerwca roku następnego.

4. TRYB DOKONYWANIA ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA PRZY ZASTOSOWANIU PODZIELNIKÓW PRZEZ FIRME

- 4.1. Rozliczenia w zakresie zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania w lokalach korzystających z podzielników kosztów dokonuje działająca z ramienia Spółdzielni Firma wybrana w drodze przetargu.
- 4.2. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytu urządzenia podzielnikowego upoważnionej przez Spółdzielnię Firmie każdorazowo w przypadku konieczności dokonywania kontroli sprawności podzielników kosztów ogrzewania, stanu plomb zabezpieczających itp.
- 4.3. Dla lokali, w których nie można było dokonać odczytu wskazań podzielników kosztów z przyczyn leżących po stronie Użytkownika, Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania wyliczonego na podstawie kosztów zmiennych ogrzewania za rozliczony sezon grzewczy w danym budynku w lokalu o najwyższej ilości jednostek obliczeniowych na 1 m² powierzchni. Określony w ten sposób

wskaźnik mnożony jest przez powierzchnię lokalu, w którym nie dokonano odczytu. Pozostałe koszty ciepła rozlicza się zgodnie z zapisem punktów 3.1.1, 3.1.2.a, 3.2.1 i 3.2.2.a niniejszego regulaminu.

- 4.4. Dla pojedynczych lokali, nieposiadających podzielników kosztów, w budynku, w którym większość mieszkań posiada podzielniki, Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania w wysokości 150% średniego zużycia kosztów zmiennych ogrzewania za rozliczany sezon grzewczy w danym budynku przypadającego na ten nieopomiarowany lokal mieszkalny. Pozostałe koszty ciepła rozlicza się zgodnie z zapisem punktów 3.1.1, 3.1.2.a, 3.2.1 i 3.2.2.a niniejszego regulaminu.
- 4.5. Rozliczenie kosztów zmiennych określonych w punktach 3.1.2.b i 3.2.2.b niniejszego regulaminu dla lokali, w których podzielnik uległ uszkodzeniu i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika ze względu na zbyt krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego, następuje na podstawie średniego poziomu kosztów zmiennych ogrzewania za rozliczany sezon grzewczy na m² powierzchni w danym budynku przypadającego na ten lokal mieszkalny.
- 4.6. W przypadkach wyjątkowych (losowych i udokumentowanych) wszelkie reklamacje będą rozpatrywane przez Spółdzielnię pod warunkiem złożenia tych reklamacji w Spółdzielni w terminie 30 dni od daty dokonania rozliczenia.
- 4.7. Z dokonanego odczytu kontrolnego podzielników kosztów centralnego ogrzewania jest sporządzany protokół podpisywany przez zewnętrzną Firmę i Użytkownika. Kopię protokołu otrzymuje Użytkownik.
- 4.8. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie przez zewnętrzną Firmę nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu.

5. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZAKUPU CIEPŁA

- 5.1. 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 12.04.2002 r. w sprawie wartości technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5.2. 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.
- 5.3. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych:
 - 1) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu

- w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest równy 0,5 krotności średniego poziomu kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w budynku,
- 2) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest równy 2,5 krotności średniego poziomu kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.

6. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI UŻYTKOWYCH

- 6.1. Opłata za ciepło zużyte na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody obciąża lokale użytkowe za okresy zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez 12 miesięcy w roku.
- 6.2. Lokale użytkowe obciążane są kosztami energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (opłata stała i zmienna) w wysokości wynikającej z proporcji kubatury lub powierzchni użytkowej pomieszczeń ogrzewanych lokalu do kubatury lub powierzchni użytkowej pomieszczeń ogrzewanych danego budynku w oparciu o rzeczywiste koszty wynikające z faktur LPEC-u.
- 6.3. Lokale lub ich części, które nie posiadają instalacji c.o., a ogrzewane są jedynie pośrednio z sąsiednich pomieszczeń obciążane są wyłącznie kosztami opłaty stałej wynikającymi z proporcji kubatury lub powierzchni użytkowej.
- 6.4. Lokale użytkowe nie korzystające z instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym i posiadające indywidualną instalację grzewczą innego typu nie są obciążane opłatami za centralne ogrzewanie pod warunkiem utrzymania temperatury pomieszczeń min. 18 °C przez całą dobę.
- 6.5. Lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych rozliczane są za ciepło zużyte na potrzeby przygotowania ciepłej wody (koszty zmienne) na podstawie indywidualnych wodomierzy ciepłej wody i ceny jednostkowej wynikającej z rozliczenia podgrzania wody w danym budynku w kwartale poprzednim, za koszty stałe wg klucza określonego w punkcie 2.5 niniejszego regulaminu.
- 6.6. Lokale użytkowe wolnostojące rozliczane są za ciepło zużyte na potrzeby przygotowania ciepłej wody (koszty zmienne) na podstawie indywidualnych wodomierzy ciepłej wody i ceny jednostkowej wynikającej z rozliczenia podgrzania wody w danym budynku w roku poprzednim, za koszty stałe wg klucza określonego w punkcie 2.5. niniejszego regulaminu.
- 6.7. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych:
- 1) wyposażonych w podzielniki kosztów – stosuje się zasady rozliczeń jak dla lokali mieszkalnych,
 - 2) nie wyposażonych w podzielniki kosztów – rozliczenia dokonuje się wg kosztów wyliczonych na podstawie powierzchni lokalu lub kubatury ,przypadających na

lokale użytkowe a suma tak ustalonych opłat zmniejsza koszty do rozliczenia dla pozostałych lokali w budynku.

7. SPOSÓB NALICZANIA I ROZLICZANIA ZALICZEK

- 7.1. Koszty dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody planowane są na podstawie mocy zamówionych, przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych dostawcy ciepła lub gazu. Użytkownicy wnoszą miesięczne zaliczkowe opłaty w wysokościach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 7.2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania planowane są na podstawie mocy zamówionych, przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych dostawcy ciepła lub gazu. Użytkownicy wnoszą miesięczne zaliczkowe opłaty w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
- 7.3. W przypadku nie zamontowania w lokalu podzielników kosztów ciepła z winy użytkownika lokalu, Spółdzielnia naliczać będzie zaliczkową opłatę na centralne ogrzewanie w wysokości 150 % stawki miesięcznej określonej zgodnie z punktem 7.2. niniejszego regulaminu.
- 7.4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą koszty zużycia ciepła obciążają użytkownika posiadającego prawo do lokalu w dniu dokonywania rozliczenia.
- 7.5. Użytkownicy rozliczają wynikające z rozliczenia ciepła niedopłaty lub nadpłaty jednorazowo przy wnoszeniu bieżących opłat eksploatacyjnych. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika Zarząd może:
 - a) wypłacić nadwyżkę w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat wymagalnych w danym miesiącu,
 - b) rozłożyć spłatę niedopłaty na raty.
- 7.6. Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia ciepła na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
- 7.7. Roczna informacja o kosztach zakupu ciepła dostarczana użytkownikom lokali mieszkalnych zawierać powinna informacje określone w załączniku nr 1 lub 2 do niniejszego regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 8.1. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza lub podzielnika użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
- 8.2. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Administrację Osiedla o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.

- 8.3. Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego spowodowania demontażu uszkodzonego wodomierza lub podzielnika, jego naprawy lub wymiany.
- 8.4. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek samowoli polegającej na:
- manipulacji przy podzielnikach kosztów,
 - zdjęciu lub wymianie grzejnika,
 - dodaniu elementów grzewczych
- lokal rozliczany jest jak nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy.
- 8.5. Koszty wymiany i legalizacji podzielników w sytuacji określonej w punkcie 8.4. ponosi użytkownik lokalu.
- 8.6. Koszty za każdorazową usługę rozliczeniową wykonaną przez zewnętrzną Firmę obciążają poszczególne lokale.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Zofia Zwierzchowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow

**Informacja roczna dotycząca rozliczenia kosztów ciepła
dostarczana użytkownikom lokali mieszkalnych,
w których zamontowano podzielniki ciepła**

a) informacje dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- powierzchnię lokali mieszkalnych w budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
- koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 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:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- stosowane współczynniki wyrównawcze w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym. Zaliczka aktualnie wynosi zł/m²/m-c i będzie aktualizowana uchwałą Rady Nadzorczej w przypadku znacznego wzrostu cen wg taryf zatwierdzonych dla LPEC-u przez URE (Urząd Regulacji Energetyki),
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Zofia Zwierzchowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow

**Informacja roczna dotycząca rozliczenia kosztów ciepła
dostarczana użytkownikom lokali mieszkalnych,
w których nie zamontowano podzielników ciepła**

a) informacje dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- 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 lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokal
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym. Zaliczka aktualnie wynosi zł/m²/m-c i będzie aktualizowana uchwałą Rady Nadzorczej w przypadku znacznego wzrostu cen wg taryf zatwierdzonych dla LPEC-u przez URE (Urząd Regulacji Energetyki),
- 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.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Zofia Zwierzchowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow

