

**POMORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BYDGOSZCZY**

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY
TEKST JEDNOLITY**

Styczeń 2007

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Rozliczenia lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie ciepłej wody oparte są o postanowienia niniejszego regulaminu. Regulamin uwzględnia również rozliczenie kosztów towarzyszących.
2. Podstawą rozliczenia dostarczonego przez dostawcę ciepła są wskazania urządzeń pomiarowo-rozliczeniowe.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej z użytkownikami lokali odbywa się w sposób zindywidualizowany na podstawie zainstalowanych przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych
4. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na:
 - 4.1. lokale mieszkalne,
 - 4.2. lokale użytkowe /handlowo - biurowe/,
 - 4.3. ogrzewane pomieszczenia piwniczne w których prowadzona jest działalność gospodarcza lub użytkowane są one na potrzeby własne osób fizycznych.
5. Decyzję o czasie trwania sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Podstawa prawna

Rozliczenie kosztów dostarczonego przez Dostawcę ciepła a zużytego dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych, handlowych czy biurowych odbywać się będzie na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 roku / Dz. Ust. nr.90/ w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem.
- Ustawa z dnia 04 marca 2005 roku „ PRAWO ENERGETYCZNE” Dz. U. Nr 62 poz. 552 z 2005 roku.
- Statutu Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy,
- Umowy sprzedaży ciepła zawartej z Dostawcą.

§ 3

Zasady ogólne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków ponoszone przez Spółdzielnię ustala się jeden raz w roku w oparciu o wskazania zainstalowanych urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych i taryfy Dostawcy ciepła.
2. **Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla istniejących zasobów jest okres 12 miesięcy od dnia 01.07. do dnia 30 06. następnego roku. Dopuszcza się w przypadku oddawania do użytku nowych budynków wydłużenie pierwszego okresu rozliczeniowego do 18 miesięcy, a rozpoczęcie następnego 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego od dnia 01.01 lub 01.11.**
3. Rozliczenie dostawy ciepła dokonuje się z uwzględnieniem zasady niwelowania różnic wynikających z jakości przegród między mieszkaniami stosując współczynniki redukcyjne, korygujące lub schematyczne, opracowane indywidualnie do każdego systemu rozliczenia ciepła oraz cen zakupu ciepła.

Wielkości te są niezmiennie w czasie sezonu grzewczego o ile cechy techniczne danego budynku pozostają stałe.

4. Użytkownik lokalu ponosi koszty legalizacji urządzeń pomiarowych, koszty serwisowania urządzeń wskaźnikowych, a także koszty ich napraw.
5. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię oblicza się wg wartości określonych w uchwale Zarządu o podziale nieruchomości, a w przypadku jej braku w decyzji o przydziale lokalu.
6. Koszty dostawy ciepła dzielone są na koszty podgrzania wody i koszty ciepła na cele grzewcze
7. W nowododawanych do eksploatacji budynkach, koszty zużytego ciepła w pierwszym sezonie grzewczym rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od wskazań urządzeń pomiarowych ciepła w nich zamontowanych.

Pozwoli to na prawidłowe osuszanie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym budynku.

§ 4 Organizacja

Rozliczenia ciepła z użytkownikami lokali dokonuje się jeden raz w roku.

Informacja o terminie odczytów winna ukazać się na tablicy informacyjnej znajdującej się na klatce schodowej z 7-mio dniowym wyprzedzeniem.
Nie przewiduje się innej formy informowania użytkowników lokali o terminach odczytów, za wyjątkiem osób wnoszących opłatę za korespondencję.

Odczyt urządzeń odbywa się w dwóch terminach tj podstawowym i dodatkowym.

Możliwy jest odczyt w innym terminie na indywidualny pisemny wniosek użytkownika lokalu, pod warunkiem, że proponowany termin nie utrudni procesu rozliczeniowego.

Odczytu o którym mowa wyżej dokonuje przedstawiciel firmy rozliczającej ciepło na podstawie stosownego upoważnienia. Osoba ta w obecności użytkownika lokalu dokonuje sprawdzenia plomb i odczytu urządzeń, co zostaje potwierdzone własnoręcznym podpisem użytkownika lokalu w stosownym protokole.

Spółdzielnia po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń kosztów zużytego ciepła przez poszczególne lokale, dokonuje sprawdzenia prawidłowości zawartych w nich danych, a następnie przekazuje je użytkownikom lokali w terminie nie dłuższym jak 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Okres reklamacyjny wynosi 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po tym czasie reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów dostarczonego ciepła.

Opłata za ciepło na cele grzewcze jest wynikiem podziału sumy kosztów ogrzewania, opłaty za energię elektryczną dostarczoną do węzłów, opłaty za obsługę węzła, opłaty za obsługę systemu rozliczeniowego, opłaty za serwisowanie urządzeń wskaźnikowych i opłaty za legalizację urządzeń pomiarowych.

Opłata za ciepło na cele grzewcze rozdzielona na poszczególnych użytkowników lokali jest sumą n/w składników;

opłaty stałej, liczonej proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu na którą składają się;

- moc zamówiona dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- koszty przesyłu wyżej wspomnianej mocy,
- opłaty za energię elektryczną zużytą przez węzeł centralnego ogrzewania danego budynku,
- opłaty za obsługę węzłów centralnego ogrzewania zależną od grupy taryfowej

opłaty zmiennej wynikającej z faktycznych kosztów dostawy ciepła na obiekt według cen dostawcy ciepła.

Opłata zmienna składa się z dwóch pozycji liczonych jako koszty stałe i koszty zmienne wynikające z indywidualnego zużycia ciepła i w proporcji zatwierdzonej przez **Zgromadzenie Przedstawicieli Członków Spółdzielni**.

opłaty za obsługę systemu rozliczeniowego liczoną indywidualnie do ilości zainstalowanych urządzeń pomiarowych w lokalu,

opłaty za serwisowanie urządzeń wskaźnikowych lub opłat za legalizację urządzeń pomiarowych.

Użytkownik lokalu wnosi zaliczkowe miesięczne opłaty za ciepło w terminie jak opłaty eksploatacyjne.

W przypadku gdy użytkownik lokalu

- samowolnie zdemontuje grzejnik
- uniemożliwia zainstalowanie właściwych urządzeń wskaźnikowych lub urządzeń pomiarowych,
- zniszczy lub uszkodzi urządzenie wskaźnikowe lub pomiarowe,
- zniszczy lub uszkodzi plombę,
- uniemożliwi legalizację urządzenia pomiarowego
- uniemożliwi wymianę baterii
- uniemożliwi dokonanie odczytu zużycia ciepła w ustalonym okresie rozliczeniowym

zasadą jest ustalenie kosztów zużycia ciepła jako kosztu odpowiadającemu iloczynowi kosztów zużycia ciepła w podobnym lokalu lub pomieszczeniu o maksymalnym zużyciu w danym budynku powiększoną o 25%.

W przypadku zdemontowania grzejnika za wiedzą i zgodą administracji spółdzielni opłata za zużyte ciepło wyliczona będzie jako średnia z podobnych lokali lub mieszkań danego budynku.

§ 6

Informacje ogólne dotyczące rozliczeń centralnego ogrzewania w lokalu

Rozliczenia kosztów ciepła przy zastosowaniu urządzeń pomiarowych np. liczników ciepła lub wskaźnikowych np. podzielników kapilarnych lub elektronicznych dokonuje specjalistyczna firma działająca na podstawie umowy z PSM.

Rozliczający na podstawie posiadanego systemu oraz dokumentacji technicznej obiektu ustala współczynniki grzejnikowe i współczynniki lokalizacji lokalu. Współczynniki te są niezmiennie o ile nie nastąpią zmiany techniczne obiektu i nie ulegnie zmianie system rozliczania określony licencją.

Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła przekazywane użytkownikowi lokalu winno zawierać następujące informacje

- całkowity koszt ciepła zużytego przez obiekt czy zespół obiektów w sezonie grzewczym,

- stan początkowy i stan końcowy licznika głównego ciepła,
- koszt energii elektrycznej zużytej przez węzeł centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,
- koszt obsługi węzła centralnego ogrzewania
- koszt podgrzania wody w budynku lub w zespole budynków,
- współczynniki grzejnikowe, grzejników znajdujących się w lokalu,
- całkowitą powierzchnię użytkową wszystkich lokali,
- współczynnik lokalizacji lokalu w budynku,
- wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych
- powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu,
- koszty obsługi systemu
- dane identyfikacyjne użytkownika lokalu,
- okres rozliczenia kosztów ciepła,
- porównanie kosztu zużytego ciepła do wniesionych zaliczek,
- naliczenie wysokości zaliczki na następny sezon grzewczy.

§ 7

System indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w lokalu

Opłata zmienna wynika z faktycznego zużycia ciepła.

Opłata zmienna dzieli się na dwie pozycje, w proporcji określonej uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni,

40% (lub 30% dla budynków w Fordonie) do rozliczenia z wg powierzchni użytkowej (koszty wspólne - stałe)

60% lub (70% dla budynków w Fordonie) do rozliczenia z wg urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych

Obliczenie jednostkowych kosztów dla budynku.

koszt ciepła na jeden m²

$$\frac{40\% \text{ lub } 30\% \text{ kosztu zmiennego}}{\text{powierzchnia budynku}} = \text{koszt ciepła na jeden m}^2$$

koszt jednostki wg urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych

$$\frac{60\% \text{ lub } 70\% \text{ kosztu zmiennego}}{\text{sumę jednostkowych wskazań urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych w budynku}} = \text{koszt jednostki z podzielnika}$$

Opłata stała wynikająca z mocy zamówionej

jednostkowy koszt opłaty stałej na jeden m²

$$\frac{\text{koszt opłaty stałej c.o.}}{\text{powierzchnia budynku}} = \text{jednostkowy koszt opłaty stałej na jeden m}^2$$

Jednostkowy koszt energii elektrycznej zużytej w węźle

$$\frac{\text{koszt energii elektrycznej zużytej w węźle}}{\text{powierzchnia budynku}} = \text{koszt na jeden m}^2$$

Wielkości dotyczące rozliczanego lokalu.

Przy zastosowaniu podzielników kapilarnych, elektronicznych

$$\text{Współ. grzejnika} \times \text{odczyt} = \text{zużycie (jednostkowe)}$$

$$\sum \text{jednostek zużycia} \times \text{współ. lokalizacji} = \text{rzeczywiste zużycie jednostek z podzielników w lokalu}$$

Przy uwzględnionych odczytach z licznika.

$$\text{Wskazanie licznika} \times \text{współ. lokalizacji} = \text{rzeczywiste zużycie}$$

Obliczenie kosztów c.o. dla lokalu

$$\text{koszt energii cieplnej wg podzielników (liczników)}$$

$$\text{rzeczywiste zużycie jednostek w lokalu} \times \text{koszt jednostki z podzielnika (licznika)} = \text{koszt energii cieplnej wg podzielników (licznika)}$$

$$\text{koszt energii cieplnej wg powierzchni użytkowej}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa lokalu} \times \text{koszt jednego m}^2 \text{ (kosztów wspólnych)} = \text{koszt energii cieplnej wg powierzchni użytkowej}$$

$$\text{koszt opłaty stałej}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa lokalu} \times \text{jednostkowy koszt opłaty stałej jednego m}^2 =$$

$$\text{koszt opłaty stałej}$$

$$\text{koszty energii elektrycznej w węźle}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa lokalu} \times \text{jednostkowy koszt energii elektrycznej zużytej w węźle} = \text{koszty energii elektrycznej w węźle}$$

$$\text{koszt systemu}$$

ilość punktów odczytu x koszt jednego punktu

koszt legalizacji urządzeń pomiarowych wg rzeczywistych kosztów

Końcowy wynik rozliczenia kosztów otrzymujemy przez dodanie wszystkich kosztów lokalu i porównanie ich z wniesionymi zaliczkami.

§ 8

Bonifikaty w opłatach za dostawę ciepła

Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w lokalach w całym okresie sezonu grzewczego temperatury projektowanej, określonej Polską Normą nr.PN-082/B/02402 pod warunkiem dostarczania przez dostawcę ciepła, czynnika grzewczego o wymaganych normatywym parametrach.

Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnym otwartym termozaworze winna wynosić nie mniej jak 20 ° C.

Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1 m od podłogi.

W przypadku niedogrzenia lokalu użytkownik powinien zgłosić ten fakt do Administracji Osiedli która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w obecności mieszkańca.

Użytkownikowi przysługuje upust w opłatach za ciepło w przypadku braku dostawy ciepła lub dostawy o niewłaściwych parametrach zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego.

§ 9

Ustalenie kosztu i ceny podgrzania wody.

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie

- **opłaty za dostarczoną ilość ciepła dla potrzeb podgrzania wody według ceny dostawcy.**

Cenę podgrzania jednego metra sześciennego wody oblicza się dzieląc koszty energii cieplnej zużytej na ten cel przez ilość podgrzanej wody. Ilość podgrzanej wody określa wodomierz zbiorczy na podgrzaniu wody, a w przypadku jego braku jako sumę wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody. Cenę podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni jako cenę uśrednioną dla wszystkich zasobów Spółdzielni.

§ 10

Postanowienia końcowe.

Cała budynkowa instalacja centralnego ogrzewania wraz z odbiornikami ciepła grzejnikami, zaworami odcinającymi, termozaworami, zaworami odpowietrzającymi podlega konserwacji a tym samym utrzymaniu w należytej

sprawności technicznej Spółdzielni. Malowanie grzejników i instalacji c. o. znajdującej się w lokalach dokonuje użytkownik lokalu we własnym zakresie.

Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może:

- przeprowadzać wymiany – zamiany grzejników c. o.
- wymieniać termostaty i zaworów odpowietrzających,
- przebudowywać instalacji c. o. znajdującej się w mieszkaniu,
- zmieniać nastaw na korpusie termostatów,
- odcinać dopływ ciepła na urządzeniach znajdujących się poza lokalem.

W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub przedstawicieli firmy rozliczającej uszkodzenia plomb zainstalowanych na termostatach, urządzeń pomiarowych lub urządzeniach wskaźnikowych Zarząd Spółdzielni ma prawo do wyłączenia takiego lokalu z rozliczania ciepła za dany sezon grzewczy według wskazań mierników i obciążenia dodatkowymi opłatami wynikającymi z zapisów § 5 niniejszego regulaminu.

Koszt legalizacji urządzeń pomiarowych ustala się na kwotę odpowiadającą średniej cenie legalizacji urządzeń pomiarowych w Spółdzielni, przy czym przez 4 lata pobiera się zaliczkę, a w piątym roku następuje rozliczenie do rzeczywiście poniesionych kosztów.

Koszt serwisowania urządzeń wskaźnikowych odpowiada rzeczywistym kosztom poniesionym przez Spółdzielnię.

Opłaty dodatkowe naliczone i zapłacone zgodnie z §5 niniejszego regulaminu nie stanowią zapłaty za rozliczenie ciepła, a zgromadzone środki przeznaczone zostaną na unowocześnienie systemu kontroli zużycia ciepła i systemu rozliczeń.

Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą RADY NADZORCZEJ Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy Nr 41/06 z dnia 29.08.2006 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.09.2006r. oraz zmieniony uchwałą nr 02/07 z dnia 31.01.2007

Traci ważność dotychczasowy **Regulamin Rozliczania Kosztów Ciepła Dla Lokali Mieszkalnych i Handlowo – Biurowych** zatwierdzony w dniu 12.09.2002 roku oraz Uchwała Rady Nadzorczej Nr 17/05 w sprawie legalizacji liczników ciepła z dnia 11.05.2005r.