

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń**  
**z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.**

**Rozdział I**

**Wprowadzenie.**

1. Przedmiot regulaminu.

1.1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.

1.2. Rozliczenie to polega na:

1.2.1. ustaleniu w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych.

1.2.2. określenie rodzaju kosztów i terminów ich rozliczenia.

1.2.3. ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale.

1.2.4. porównaniu wysokości przypadających na dany lokal kosztów z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczenie powstałej różnicy.

1.3. Podstawa prawna opracowania regulaminu.

\* Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zmianami).

\* Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.

\* Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. poz. 27 z późn. zmianami ).

\* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15.06.2002 r).

\* Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74).

\* PNEN 834 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki.

1.4. Wprowadzony niniejszym regulaminem system rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków ciepłno-wilgotnościowych w mieszkaniach.

2. Postanowienia ogólne.

2.1. Określenie jednostek rozliczeniowych kosztów dostawy energii cieplnej.

2.1.1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej za centralne ogrzewanie jest budynek lub zespół budynków.

2.1.2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie c.w.u. jest cieplny węzeł grupowy (podstacja ciepła).

2.2. Rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej dla lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.

2.3. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do lokali użytkowych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.

2.4. Określenie kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.

2.4.1. Koszty dostawy energii cieplnej wg umowy sprzedaży ciepła z LPEC.

2.4.1.1. Koszty stałe (opłata za zamówioną moc, opłata za usługi przesyłowe MW).

2.4.1.2. Koszty zmienne (opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe GJ, opłata za nośniki ciepła).

2.5 - Dokonać rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali będących w zasobach SBM „UNIA” w Lublinie za okres od 01 maja 2011 r. do stycznia 2012 r.

## **Rozdział II**

### **Ogólne zasady rozliczania kosztów energii cieplnej.**

1. Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne.

1.1. System zindywidualizowany.

W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła) umożliwiające określenie ilości energii cieplnej przypadającej na dany lokal lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające podział energii cieplnej na poszczególne mieszkania - rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter zindywidualizowany.

W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:

\* lokale mieszkalne nieopomiarowane

\* lokale mieszkalne, w których użytkownik lokalu uniemożliwił odczyt podzielników kosztów

\* lokale mieszkalne, w których wystąpiła awaria podzielnika kosztów

\* lokale mieszkalne, w których wystąpiła awaria indywidualnego licznika ciepła w mieszkaniu rozlicza się ryczałtowo.

Wielkość ryczałtów określono w rozdziale III regulaminu.

1.2. System uproszczony.

W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których nie zainstalowano indywidualnych mieszkaniowych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter uproszczony.

Rozliczenie kosztów ogrzewania w systemie uproszczonym w danym budynku (zastąpienie systemu zindywidualizowanego systemem uproszczonym w całym budynku) może być zastosowane wtedy, gdy zażąda w formie pisemnej więcej niż 80% użytkowników lokali w danym budynku.

Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego Aneksu do Umowy Rozliczeniowej z Firmą rozliczającą ciepło.

#### 2. Ciepła woda - lokale mieszkalne.

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie wody z użytkownikami lokali mieszkalnych dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach (w przypadku lokali opomiarowanych) lub ryczałtowo w przypadku lokali nieopomiarowanych. Wielkość ryczałtu wynosi 5m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.

#### 3. Centralne ogrzewanie - lokale użytkowe.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczane są w okresie od stycznia do grudnia.

Właściciele lokali wnoszą miesięczne zaliczki na opłaty stałe i zmienne GJ przez okres 12 miesięcy tj. od stycznia do grudnia roku obrachunkowego.

#### 4. Ciepła woda - lokale użytkowe.

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach kwartalnych poprzez wystawienie faktury zgodnie ze zużyciem ciepłej wody wskazanej przez wodomierz.

### **Rozdział III**

#### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym.**

1. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale mieszkalne wyposażone w indywidualne liczniki ciepła (liczniki zamontowane na klatkach schodowych).

1.1. Koszty stałe - wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez LPEC oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań licznika ciepła na ogrzewanie a sumą wskazań z liczników indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

1.2. Koszty zmienne - wg wskazań liczników ciepła w mieszkaniach.

1.3. Wskazania liczników ciepła w mieszkaniach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku.

1.4. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale mieszkalne wyposażone w podzielnik kosztów c.o.

2.1. Koszty stałe określone wg rozdziału I pkt.2.4.1.1. rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2.2. Koszty zmienne określone wg rozdziału I pkt 2.4.1.2. rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach wg następujących zasad:

a. **30%**, kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne (opłata niezależna od zużycia obejmująca min. ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o., ogrzewanie łazienek) rozliczane jest proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

b. **70%** kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w mieszkaniach.

c. Wskazania podzielników korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku.

d. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane w lokalu mieszkalnym, z uszkodzonym podzielnikiem, zdemontowane łącznie z podzielnikiem, nieodczytane (gdy odczyt będzie technicznie niemożliwy) lub nieodczytane w poprzednich okresach rozliczeniowych (tzw. odczyt wieloletni) rozliczane są wg najwyższego odczytu na grzejniku w danym budynku. Tak wyznaczony odczyt należy przemnożyć przez UF i LAF grzejnika szacowanego.

e. Pojedyncze grzejniki, w których wystąpiła awaria podzielnika elektronicznego rozliczane są wg średniego zużycia w lokalu obliczonego z pozostałych urządzeń.

f. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwił montaż lub odczyt podzielników kosztów w mieszkaniu wówczas dla takiego mieszkania przyjmuje się maksymalne zużycie w budynku na m<sup>2</sup>.

Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu mieszkalnego do powierzchni lokalu mieszkalnego.

Obliczeniowe jednostki zużycia są iloczynem odczytu, współczynnika UF i współczynnika LAF.

Tak wyznaczony wskaźnik należy przemnożyć przez powierzchnię mieszkania szacowanego.

g. Jeżeli użytkownik lokalu odmówił podpisu kwitu odczytowego wówczas mieszkanie rozliczane jest wg odczytanych wskazań (na kwicie odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).

## **Rozdział IV**

### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie uproszczonym.**

W budynkach objętych uproszczonym system rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i zmienne określone w rozdziale I pkt.2.4) rozlicza się

proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych w okresie od stycznia do grudnia roku obrotowego.

## **Rozdział V**

### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych.**

W budynkach objętych zindywidualizowanym lub uproszczonym systemem rozliczeń, gdzie funkcjonuje wspólne opomiarowanie energii cieplnej dla grupy lokali mieszkalnych i użytkowych całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali. W budynkach, w których funkcjonuje odrębne opomiarowanie grupy lokali mieszkalnych i użytkowych wielkość kosztów przypadających na poszczególne grupy lokali określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń.

Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu.

Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty rozlicza się wg zasad określonych w rozdziale III i IV regulaminu.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych ustalane są oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła.

## **Rozdział VI**

### **Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych.**

#### **1. Budynki zasilane z sieci LPEC.**

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych (łącznie całość kosztów stałych i zmiennych określonych w rozdziale I pkt.2.4.1) wykonuje się w okresach kwartalnych zgodnie ze zużyciem wskazanym przez wodomierze zainstalowane w lokalach (w przypadku lokali opomiarowanych) lub ryczałtowo w przypadku lokali nieopomiarowanych. Wielkość ryczałtu jest zgodna z postanowieniami regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni i wynosi 5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.

## **Rozdział VII**

### **Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach użytkowych.**

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach kwartalnych poprzez wystawienie faktur zgodnie ze wskazaniami wodomierzy. Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy kwartał w oparciu o fakturę dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1. Koszty stałe określone wg rozdziału I pkt. 2.4.1.1 rozlicza się do faktycznie zużytych m<sup>3</sup> wody z odczytów wodomierzy w danym kwartale.
2. Koszty zmienne określone wg rozdziału I pkt. 2.4.1.2 rozlicza się do faktycznie zużytych m<sup>3</sup> wody z odczytów wodomierzy w danym kwartale.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady ustalania przedpłat dla lokali mieszkalnych i wykonywania rozliczeń.**

#### 1. Centralne ogrzewanie

1.1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych określa się uwzględniając: rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego, zmianę opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych usług przesyłowych w nowym okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami, wynik rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali za poprzednie okresy rozliczeniowe.

Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu wg średniorocznego kosztu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmian cen energii cieplnej.

1.2 Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów, przypadających na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmian cen energii cieplnej. Zaliczka będzie określona kwotowo (zł/lokal/ miesiąc).

#### 2. Ciepła woda.

Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzewanie wody uzależnione jest od wyboru sposobu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie wody ( rozdział VI).

##### 2.1. Budynki zasilane z sieci LPEC.

Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za podgrzanie wody określany jest jako *średnia* dla całej jednostki rozliczeniowej **opłata za m<sup>3</sup> podgrzania wody x średnie miesięczne zużycie ciepłej wody** z ostatniego okresu rozliczeniowego w lokalu mieszkalnym.

3. Użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymują rozliczenia kosztów energii cieplnej, o których mowa w rozdziale I pkt. 1.2.4. w okresie do 4 miesięcy od zakończenia kolejnego okresu rozliczeniowego.

4. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.

5. Nadpłaty wynikające z rozliczeń c.o. i c.w. zaliczane są na poczet opłat eksploatacyjnych.
6. Koszty wykonania rozliczenia stanowią składnik kosztów eksploatacyjnych budynku i ponoszone są przez użytkownika raz do roku wraz z rozliczeniem kosztów energii cieplnej.
7. Reklamacje.

Wszelkie interwencje i zastrzeżenia do rozliczenia kosztów energii cieplnej rozpatrywane będą w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali.

## **Rozdział IX**

### **Bonifikaty w opłatach za energię ciepłą.**

Jeżeli w okresach rozliczeniowych wystąpią zakłócenia w dostawie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody - użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła i uzyskane od dostawcy. Uzyskane bonifikaty rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody i powierzchni lokali.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe.**

Regulamin wchodzi w życie z dniem 08.02.2016 r.