

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALENIA OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPLĄ WODĘ DO LOKALI MIESZKALNYCH

1. Koszty dostawy energii cieplnej oraz opłaty za podgrzanie wody do mieszkań podlegają rozliczeniu na każdy lokal według wskazań urządzeń pomiarowych. W budynkach, w których nie ma urządzeń pomiarowych przypisanych do lokali mieszkalnych, koszty dostawy energii cieplnej rozliczane są według powierzchni lokali.
2. Do urządzeń pomiarowych służących do podziału zużytego ciepła i wody wykorzystuje się ciepłomierze i wodomierze.
3. Najemcy na poczet zużytego ciepła wnoszą zaliczki, w wysokości wynikającej ze średniego kosztu przypadającego na jednostkę rozliczeniową w poprzednim okresie rozliczeniowym. Za podgrzanie ciepłej wody zostanie wyliczona średnia cena podgrzania 1 m³ wody. Cena podgrzania wody wprowadzana będzie jako zarządzenie Zarządu Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.. Koszty podgrzania ciepłej wody rozliczane będą raz w roku.
4. Kalkulacji zaliczki na c.o. oraz na podgrzanie wody dokonuje się w oparciu o koszty i zużycie mediów w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz prognozowany wzrost cen u dostawców mediów.
5. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia zaliczek na c.o. w okresach miesięcznych do 10 dnia miesiąca za dany miesiąc w przypadku lokali należących do Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc w przypadku lokali będących własnością innych podmiotów, w tym Gminy Swarzędz. Zaliczka na podgrzanie wody wnoszona będzie wraz z opłatą za wodę zimną co dwa miesiące wg odczytów liczników wody.
6. Energia cieplna zużyta w lokalu podlega rozliczeniu w okresie rocznym od września jednego roku do sierpnia następnego roku. Na koszty energii cieplnej zużytej przez lokal składają się: koszty ogrzewania lokalu oraz koszty podgrzania wody.
7. Podgrzanie wody podlega rozliczeniu w okresie rocznym od września jednego roku do sierpnia roku następnego.
8. Odczyty wskazań liczników ciepła dokonywane są w ostatnim tygodniu sierpnia.
9. Dodatkowo kontrolne odczyty liczników ciepła połączone ze sprawdzeniem plomb i prawidłowości ich funkcjonowania w okresie grzewczym będą wykonywane co drugi miesiąc.
10. Urządzenia pomiarowe podlegają wymianie lub legalizacji na koszt najemcy w okresach — ciepłomierze oraz liczniki wody co 5 lat.
11. Najemca lokalu zobowiązany jest do utrzymywania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie 16—17 stopni Celsjusza.
12. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika ciepła lub plomby lub nieprawidłowego wskazania naliczona będzie opłata w części zmiennej według:

- a) średniego zużycia w pozostałych lokalach nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu, powiększonej o współczynnik 1,50;
- b) faktycznego zużycia w lokalu za poprzedni analogiczny okres rozliczeniowy, o ile nie nastąpiły istotne zmiany;

przy czym przyjmuje się, że wybór metody obliczenia zużycia zastrzeżony jest wyłącznie na korzyść Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub plomby lub nieprawidłowego wskazania, naliczona zostanie opłata według najwyższego zużycia wody ciepłej przypadający na inny lokal zlokalizowany w tej samej lub podobnej nieruchomości który zamieszkuje identyczna liczba osób, za dany okres rozliczeniowy.

13. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości pomiaru, uszkodzone urządzenie pomiarowe zostanie naprawione lub wymienione na nowe. Na okoliczność awarii urządzenia zostanie sporządzony protokół.
14. Przy ustalaniu kosztów zmiennych zużytego ciepła dla lokalu mieszkalnego uwzględnia się współczynniki korygujące. Współczynniki korygujące uwzględniają takie czynniki jak: strony świata, wpływ zwiększonych strat ciepła przez ściany szczytowe, stropodachy, dylatacje.
15. Współczynniki korygujące wyliczane są przez firmę rozliczającą ciepło na podstawie projektu budowlanego.
16. Ustala się minimalne zużycie energii cieplnej w lokalu mieszkalnym określone dla danego lokalu według poniższego wzoru:

$$\frac{\text{Suma zużycia energii cieplnej dla c.o. w GJ}}{\text{Powierzchnia podstawowa nieruchomości}} \times 0,2 \text{ pow. użytk. lokalu}$$

gdzie:

- sumę zużycia energii cieplnej dla c.o. w GJ w nieruchomości węzłach cieplnych) przyjmuje się dla rozliczanego sezonu grzewczego.
17. Użytkownik, w lokalu którego zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania nie przekracza minimalnego zużycia ustalonego wg. pkt. 16 pokrywa koszty rozliczonego (wyliczonego) zużycia minimalnego dla jednego lokalu, tj. opłaca koszty energii cieplnej wg. wskazań ciepłomierza oraz różnicę do ustalonego zużycia minimalnego.
 18. Po rozliczeniu zaliczek wnoszonych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w przypadku wystąpienia: Nadpłaty - nadwyżka zostaje zaliczona w poczet przyszłych płatności Niedopłaty - najemca lokalu zobowiązany jest do wpłaty na konto w terminie 14 dni od chwili doręczenia rozliczenia.
 19. Rozliczenie centralnego ogrzewania i opłat za podgrzanie wody ciepłej najemcy otrzymają do dnia 15 grudnia danego roku.

20. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu najemca lokalu w ciągu 30 dni zgłasza reklamacje do Zarządcy. Po upływie ww. terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
21. Zarządca na zgłoszoną reklamację udziela odpowiedzi na piśmie w ciągu 30 dni od dnia zgłoszenia.
22. Uwzględnienie reklamacji jednego najemcy nie powoduje korekty rozliczeń pozostałych najemców. Różnice wynikające z korekt są dobilansowywane do rozliczeń w roku następnym.
23. Schemat rozliczenia kosztów ciepła oraz kosztów podgrzania wody.

**ANALIZA STOSOWANEGO SPOSOBU ROZLICZANIA CIEPŁA W INDYWIDUALNYCH ROZLICZENIACH KOSZTÓW
OGRZEWANIA ORAZ PODGRZANIA WODY.**

Energia ciepła dostarczana do węzła cieplnego wykorzystana jest zarówno do ogrzania budynku jak i do podgrzania wody. Do celów podgrzania wody przyjmuje się 20 % ogólnych kosztów energii cieplnej.

CENTRALNE OGRZEWANIE

Na koszt centralnego ogrzewania i podgrzania wody składa się:

- 1/ suma kosztów z faktur za energię ciepłą (gaz) w okresie grzewczym (12 miesięcy);
- 2/ suma kosztów z faktur za serwis węzła cieplnego, badanie UDT, energię elektryczną w węzłach, remonty, konserwację i eksploatację urządzeń węzłów cieplnych.

Od kosztów c.o. (suma poz. 1-2) odejmujemy rozliczone wcześniej koszty podgrzania wody. Otrzymane w ten sposób koszty traktujemy jako faktyczne koszty ogrzania budynku.

Koszty dzielone są na:

- 1/ koszty stałe (niezależne od zużycia) – składają się na nie opłaty stałe i abonamentowe stosowane przez dostawcę ciepła, koszty związane z konserwacją, eksploatacją i remontami urządzeń węzłów cieplnych, zużyciem energii elektrycznej w węzłach, badaniach UDT. Koszty stałe wyliczane będą wartościowo w oparciu o faktury w danym okresie rozliczeniowym (rozliczane do wysokości poniesionych kosztów w danym okresie rozliczeniowym na podstawie faktur). Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 2/ Koszty zmienne określone będą wartościowo wg. faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym (rozliczane w wysokości poniesionych kosztów w danym okresie rozliczeniowym na podstawie faktur). Jednostką rozliczeniową jest GJ.

Wyliczone koszty ogrzewania budynku oraz wysokość opłaty stałej dla danego budynku Zarządca podaje firmie rozliczającej ciepło. Stanowią one podstawę rozliczenia ciepła na poszczególne lokale. Przy indywidualnych rozliczeniach ciepła zgodnie z Prawem Energetycznym uwzględnia się

współczynniki korygujące zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

PODGRZANIE WODY ZIMNEJ DLA UZYSKANIA WODY CIEPŁEJ

- 1/ Jednostką rozliczeniową jest m³.
- 2/ Rozliczenia kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody dokonuje się na podstawie odczytów wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w poszczególnych lokalach.
- 3/ Opłata za energię ciepłą do podgrzania wody stanowi iloczyn zużytej wody z licznika CW i wyliczonej ceny podgrzania.
- 4/ Na wodę ciepłą składa się ilość energii potrzebnej do uzyskania wody ciepłej o określonych normami dla budownictwa mieszkaniowego parametrach temperaturowych oraz ilość zużytej wody mierzonej wg. zamontowanego dla lokalu licznika wody ciepłej wg. stawki określonej przez dostawcę wody.

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło;
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych;
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Swarzędz, dnia 5 września 2022 r.

Swarzędzkie TBS Sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Seweryn KLJEK

**Swarzędzkie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego**
Spółka z o.o.
62-020 Swarzędz, ul. Wrzesińska 13
tel. (061) 81-72-997, (061) 81-72-997
IP 777-17-40-193, REGON 630776997
KRS 0000699434