



Tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony w dniu 15.12.2022 r. - Uchwała Rady Nadzorczej BSM nr 32/2022, zawierający zmianę uchwaloną w dniu 08.07.2024 r. - Uchwała Rady Nadzorczej BSM nr 9/2024.

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 266 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 593 z późn.zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 558 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (t.j. Dz. U. 2022, poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999, Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),

§ 1

Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.

§ 2

1. Ciepło służące do ogrzewania zasobów mieszkaniowych Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej dostarczane jest przez KPEC Bydgoszcz oraz z kotłowni własnych dla budynków znajdujących się w miejscowości Trzebiechów.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
3. Koszty dostawy i wytworzenia ciepła są rozliczane:

- a) odrębnie dla każdego budynku,
 - b) odrębnie dla zespołu budynków zasilanych z jednego źródła ciepła.
4. Koszty dostawy ciepła pokrywane przez użytkowników lokali, rozłożone są równomiernie na cały okres rozliczeniowy.
 5. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem cen ciepła w opłacie kosztów stałych tj. mocy zamówionej, usług przesyłowych, abonamentu oraz kosztów zmiennych zależnych od średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku obliczonej dla ostatniego okresu rozliczeniowego.
 6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
 7. Zasady ustalania opłat za ciepło są zróżnicowane:
 - a) dla lokali wyposażonych w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania tj. (lokale posiadające wyparkowe lub elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania) lub wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe tj. ciepłomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu,
 - b) dla lokali nie posiadających takich urządzeń – wg powierzchni użytkowej lokalu.
 8. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach 12-sto miesięcznych ustalonych przez Zarząd dla poszczególnych budynków lub zespołu budynków. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skrócenie lub wydłużenie okresów rozliczeniowych.

§ 3

W budynkach, w których lokale nie są zaopatrzone w urządzenia mierzące (lub dzielące koszty ciepła) stawkę opłaty ustala się wg faktycznych kosztów dostawy ciepła tj. taryfy potwierdzonej w fakturach dostawcy, pomniejszonych o koszt ciepła potrzebnego do podgrzania wody i podzielony na ogólną ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali - wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

§ 4

Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania dla budynków, w których zainstalowano podzielniki kosztów przedstawiają się w sposób następujący:

1. Spółdzielnia montuje podzielniki kosztów w lokalach, jeżeli jest to technicznie wykonalne i opłacalne.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia pomieszczeń w celu dokonywania montażu podzielników, odczytu wskazań, konserwacji, kontroli, naprawy lub ich wymiany.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony podzielników przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Administracji Osiedla. W przypadku uszkodzeń podzielników wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
4. Odczyty ciepłomierzy lub podzielników będą dokonywane w wyznaczonych terminach zakończenia okresu rozliczeniowego dla budynku drogą radiową lub gdy to jest niemożliwe, dopuszcza się odczyt bezpośredni przez serwisanta firmy rozliczającej.
5. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia wyżej wymienionych czynności, wydanym przez firmę rozliczającą lub spółdzielnię mieszkaniową. Osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
6. O terminie odczytu podzielników użytkownicy będą powiadomieni z 7 dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych w dwóch terminach. Ewentualny trzeci odczyt, zawiniony przez użytkownika, jest odpłatny.

7. Osoba dokonująca odczytów stanu podzielników ciepła może być również upoważniona do odczytu stanu liczników ciepłej i zimnej wody oraz kontroli tych urządzeń pod względem prawidłowości opłombowania i oceny stanu technicznego.
8. Całkowity koszt dostawy ciepła rozliczany dla lokali posiadających podzielniki obejmuje:
 - a) ewidencjonowaną księgowo sumę kosztów stałych i zmiennych potwierdzonych w fakturach dostawcy, pomniejszoną o koszt ciepła potrzebnego do podgrzania wody,
 - b) koszty rozliczenia.
9. Całkowity koszt ciepła dzielony jest na poszczególnych użytkowników i składa się z:
 - 1) opłaty stałej, rozliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu, obejmujące koszty przesyłu oraz mocy zamówionej,
 - 2) koszty zmienne wynikające z faktycznego zużycia ciepła w obiekcie (odczyt z ciepłomierza głównego) i ceny obowiązującej w danym okresie. Rozlicza się je w proporcji jak poniżej:
 - a) 40 % - koszty rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokali, określające zużycie ciepła na ogrzanie łazienek, części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie), oddawane przez instalacje c.o. i c.w.u. itp.
 - b) 60 % - koszty rozliczane proporcjonalnie do indywidualnego zużycia energii cieplnej obliczonej wg jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów) z uwzględnieniem parametrów grzejników i współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w budynku.
10. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny zmienny koszt zużycia ciepła.
 1. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła dla lokalu: w przeliczeniu na 1 [m²] powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach. Wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu ustala się jako udział [m²] powierzchni użytkowej lokalu w kosztach wspólnych nieruchomości.
 2. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu: w przeliczeniu na 1 [m²] powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Koszt ten ustalany jest metodą obliczeniową przez firmę dokonującą na zlecenie Spółdzielni rozliczenia kosztów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021 poz. 2273).

Jeżeli koszt ogrzewania lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania przekroczy wartość obliczonego kosztu maksymalnego, to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyjęty zgodnie z wartością wyliczoną. Różnica między kosztami ogrzewania lokalu, systemowo określonymi w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, a wartością wyliczonego kosztu maksymalnego, zostanie uwzględniona w kosztach rozliczenia pozostałych lokali w nieruchomości.

Powyższy warunek nie dotyczy lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, o których mowa w § 6 Regulaminu.

§5

Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania dla budynków, w których lokale ogrzewane są poprzez indywidualne instalacje grzewcze (ciepłomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu) są następujące:

1. Całkowite koszty dostawy ciepła rozliczanego dla lokali posiadających indywidualne instalacje grzewcze w mieszkaniach obejmują ewidencjonowaną księgowo sumę opłat stałych i zmiennych potwierdzonych w fakturach dostawcy.
2. Całkowity koszt zużytego ciepła dzielony jest na poszczególnych użytkowników i składa się z:
 - 1) opłaty stałej, rozliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu, obejmującej opłatę stałą za przesył oraz za zamówioną moc cieplną (w MW),
 - 2) kosztów zmiennych wynikających z faktycznego zużycia ciepła w budynku (odczyt z ciepłomierzy głównych w GJ) i obejmujących opłatę za ciepło, opłatę zmienną za przesył oraz opłatę za nośnik ciepła m³ uzupełnianego czynnika grzewczego w instalacjach).

Rozlicza się je w proporcji:

- a) od 20% do 40% - koszty rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokali, określające zużycie ciepła na ogrzanie części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, inne pomieszczenia wspólne, ciepło oddawane przez instalacje c.o. poza lokalami itp.),
- b) od 60 % do 80% - koszty rozliczane proporcjonalnie do indywidualnego zużycia energii cieplnej w lokalach, ustalonych na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach,
- c) proporcje kosztów określonych w punktach a) i b) określa Zarząd indywidualnie dla poszczególnych budynków.

§ 6

W budynkach, w których część lokali nie jest wyposażona w podzielniki kosztów bądź jedno lub więcej pomieszczeń nie posiada podzielników kosztów, wyliczenie zmiennych kosztów ogrzewania w tych lokalach dokonuje się zgodnie z art. 45a ust. 12 ustawy Prawo Energetyczne, jako rozliczenie zamienne.

W takim przypadku koszt zmienny wylicza się na podstawie maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego występującego w lokalach opomiarowanych, wielkości powierzchni użytkowej tego lokalu i współczynnika korygującego w wysokości 1,05.

§ 7

W przypadku odczytów ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania bezpośrednio w lokalach, dane zużycia ewidencjonuje się na karcie odczytów, które potwierdza użytkownik lokalu własnoręcznym podpisem. W przypadku odmowy potwierdzenia odczytów, przyjmuje się ich zgodność na podstawie karty odczytów firmy rozliczeniowej. W takim przypadku, dokument ten stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu. Koszty odczytów dodatkowych po wyznaczonych terminach ponosi użytkownik. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 10 dni od daty wykonania odczytu. Koszty reklamacji nieuzasadnionej obciążają użytkownika.

§ 8

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwie działających instalacji z winy dostawcy lub Spółdzielni temperatura w lokalu zmierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120

cm jest niższa niż 18°C dla lokali mieszkalnych, a w pozostałych pomieszczeniach niższa niż temperatura obliczeniowa właściwa dla tych pomieszczeń zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

2. Za każdą dobę występowania obniżonych parametrów udziela się upust w wysokości 1/30 miesięcznej zaliczki na poczet kosztów c.o., gdy obniżenie temperatury w pomieszczeniu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury określonej w ust. 1, i w wysokości 1/15 gdy obniżenie temperatury w pomieszczeniu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury określonej w ust. 1.
3. Fakt obniżenia parametrów w lokalu jego użytkownik winien zgłosić do Spółdzielni niezwłocznie po zaistnieniu, a Spółdzielnia ma obowiązek dokonać protokolarnego pomiaru temperatury i stwierdzenia przyczyny niedogrzanania w dniu zgłoszenia, gdy zgłoszenie nastąpiło do godz. 13⁰⁰, a gdy zgłoszono po godz. 13⁰⁰ w dniu następnym, przy udziale użytkownika. Uznanie przez Spółdzielnię faktu niedogrzanania w okresie powyżej 2 dni wymaga odpowiedniej ilości pomiarów.
4. Nie udostępnienie lokalu do pomiaru temperatury powoduje utratę roszczeń do upustu w opłatach miesięcznych.
5. W przypadku nie dotrzymania przez dostawcę ciepła standardów jakościowych obsługi odbiorców, użytkownikom lokali przysługują również bonifikaty i upusty w opłatach za ciepło zgodnie z zasadami określonymi w umowie z dostawcą ciepła. Otrzymane bonifikaty i upusty rozliczane będą na metr kwadratowy powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku.

§ 9

W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu (w zasobach Spółdzielni) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu.

§ 10

W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu (poza zasoby Spółdzielni) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następca przejmuje wszelkie skutki rozliczeń.

§ 11

Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego ustalonego dla budynku.

§ 12

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń. Skutki finansowe uznanych reklamacji mogą odpowiednio zwiększać lub zmniejszać koszty zużycia ciepła danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 13

W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych przedpłat, lokator winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić nadpłatę wynikającą z rozliczenia w terminie 14 dni od daty dostarczenia do Spółdzielni oświadczenia o formie jej zwrotu i potrąceniu ewentualnych zaległości w opłatach, w braku oświadczenia nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat.

§ 14

W przypadkach demontażu lub uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy czy też stwierdzenia śladów manipulacji Spółdzielnia zgodnie z art. 45a ust.11a

pkt 1) ustawy Prawo energetyczne będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania, którego wartość będzie wyliczana zgodnie z § 6 niniejszego Regulaminu.

§ 15

W sytuacji braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników w kuchniach, rozliczenie kosztów zużycia ciepła w tych pomieszczeniach nastąpi w oparciu o średnie jednostki zużycia ciepła w kuchniach danego budynku, zaopatrzonych w podzielniki.

§ 16

Przy braku odczytu nie zawinionego przez użytkownika, pomieszczenia te będą rozliczane wg średnich jednostek zużycia ciepła w budynku.

§ 17

Wymiana uszkodzonego podzielnika kosztów dokonywana jest niezwłocznie po zgłoszeniu, a pomieszczenie do chwili wymiany podzielnika, zostanie rozliczone wg § 6.

§ 18

Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania winny być dokonywane za zgodą Spółdzielni i zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 15 września, celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczeniowej.

Zamontowanie dodatkowych urządzeń umożliwiających dokonanie poboru ciepła w pomieszczeniach lokalu, bez możliwości pomiaru zużycia, będzie rozliczane wg § 6.

§ 19

Lokator zobowiązany jest umożliwić wejście do lokalu w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom spółdzielni oraz firmy rozliczającej, celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do lokalu, naliczenie opłaty za zużytą energię cieplną w danym sezonie grzewczym nastąpi wg zasad określonych w § 6.

§ 20

Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.

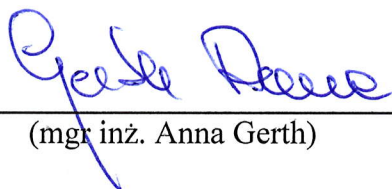
§ 21

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.11.2017 r.

§ 22

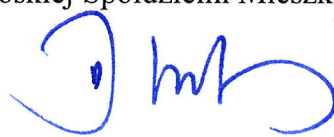
Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 15.12.2022 r. (uchwała nr 32/2022) i obowiązuje od najbliższego okresu rozliczeniowego.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



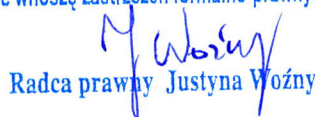
(mgr inż. Anna Gerth)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr Marian Dombrowski)

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych



Radca prawny Justyna Wójcik