

**REGULAMIN
ROZLICZANIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY W ZASOBACH DZIERŻAWIONYCH PRZEZ CHEŁMIŃSKĄ
SPOŁECZNĄ INICJATYWĘ MIESKANIOWĄ SP. Z O.O. W CHEŁMNIE**

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła i podgrzania wody użytkowej stosuje się w nieruchomościach dzierżawionych lub pozostających w dyspozycji Chełmińskiej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej sp. z o.o. w Chełmnie, dalej zwanej CHSIM. Regulamin dotyczy wszystkich typów obiektów będących w zasobach CHSIM zasilanych z własnego źródła energii cieplnej – kotłownie lokalne.

2. Regulamin określa:

- a) Rodzaje kosztów kwalifikowanych jako koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody;
- b) System rozliczeń, z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach, kosztów centralnego ogrzewania;
- c) System rozliczeń z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach kosztów podgrzania wody.

3. Regulamin opracowano w oparciu o:

- a) Ustawę Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
- b) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2020 poz.718).
- c) Polska Norma PN-EN 835:1999. określająca zasady montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania rejestrujące zużycie ciepła przez grzejniki w lokalach mieszkalnych.
- d) Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 - „O własności lokali” (tj. Dz. U. 2021, poz. 1048 z póź. zm.).
- e) Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 poz. 1610 z póź. zm.).
- f) Umowę dzierżawy nr GN.6845.4.2021 z dnia 29.09.2021r. zawartą pomiędzy Gminą Miasto Chełmno a CHSIM.

4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1. Nieruchomość – lokal, budynek lub zespół budynków rozliczanych w oparciu o wskazania licznika.
- 2. Użytkownik – najemca, osoba zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy bez tytułu prawnego.
- 3. Lokal – zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
- 4. Powierzchnia grzewcza - powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN 70(B-02365). Powierzchnia ogrzewana centralnie lokalu mieszkalnego równa jest całkowitej powierzchni mieszkania. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, w.c., itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, logii i tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

2. CHARAKTERYSTYKA KOSZTÓW DOSTAWY, WYTWORZENIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY

1. Kosztami wytworzenia energii cieplnej i podgrzania wody w budynkach mających własne źródło wytworzenia ciepła (kotłownie lokalne) są wyłącznie uzasadnione koszty bezpośrednio związane z wytworzeniem i przesyłem ciepła w tym:

- a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni, w tym systemu liczników;
2. Kosztów eksploatacji instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami lokalowymi.

3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

3.1. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O.)

1. Całkowite koszty zasilania budynku w ciepło i ciepłą wodę użytkową dzielone są na wszystkich użytkowników budynku.

3. Koszty zasilania budynku w ciepło rozliczane są w podziale na:

- a) Koszty niezależne od zużycia ciepła (składnik stały kosztów);
- b) Koszty zależne od zużycia ciepła (składnik zmienny kosztów);
- c) Koszty rozliczane równo, do każdego lokalu objętego rozliczeniem jeżeli wystąpią to jest:
 - Koszty legalizacji lub koszty wymiany liczników ciepła.

4. Stały składnik kosztów obejmuje:

- a) Część kosztów zafakturowanych przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym (koszty niezależne od zużycia)
- b) Część kosztów zafakturowanych przez dostawcę gazu, to jest:
 - Abonament;
 - Opłata dystrybucyjna stała;
 - Opłata za odchylenie od ciepła spalania;
 - Opłata za przekroczenie mocy (jeżeli wystąpi).
- c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni (w tym min. obsługa kotłowni, obsługa kominiarska budynku, obsługa systemu liczników), i inne;

5. Stały składnik kosztów rozliczany jest do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni budynku jako suma kosztów wymienionych w punkcie 4 dzielona przez sumę powierzchni ogrzewanej budynku.

6. Stały składnik kosztów obciąża poszczególne lokale w budynku w wysokości będącej efektem iloczynu: wyliczona kwota stałego składnika kosztów na metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej X powierzchnia lokalu objętego rozliczeniem

7. Zmienny składnik kosztów obejmuje wyłącznie koszty spalonego dla potrzeb wytworzenia ciepła paliwa, a więc zafakturowane przez dostawcę koszty gazu ziemnego zużytego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym, to jest wyłącznie:

- opłata za zużycie energii elektrycznej;
- opłata za gaz;
- opłata przesyłowa zmienna.

8. Zmienny składnik kosztów dzielony jest proporcjonalnie do ilości ciepła przypadającego na: centralne ogrzewanie, podgrzanie ciepłej wody użytkowej.

9. Zmienny składnik kosztów przypadający na centralne ogrzewanie rozliczany jest według zużycia ciepła na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych.

10. Dodatkowo każdy lokal objęty rozliczeniem może być równo obciążony kosztem przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne.

11. Kosztem rozliczanym równo na każdy lokal objęty rozliczeniem mogą być również np. opłaty za legalizację liczników ciepła.

12. Wielkość zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, według wskazań ciepłomierzy lokalowych zostaje przeniesiona do opracowanego dla potrzeb rozliczenia ciepła arkusza kalkulacyjnego, do którego zostają wprowadzone również inne dane jak:

- a) powierzchnie użytkowe lokali,
- b) koszty stałe rozliczone na każdy m² zajmowanej powierzchni użytkowej,
- c) koszty zmienne rozliczone do jednostki zużycia ciepła,
- d) wpłacone przez użytkownika lokalu zaliczki.

13. Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych w arkuszu rozliczane są poszczególne lokale w budynkach, zgodnie z opisaną zasadą: koszty stałe – do każdego metra kwadratowego mieszkania, koszty zmienne – według zużycia, koszty równo rozliczane do każdego lokalu – na każdy lokal.

14. Dla budynków nie wyposażonych w liczniki zużycia ciepła ogół kosztów niezbędnych na jego wytworzenie rozlicza się do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni.

15. Każdy użytkownik budynku uczestniczy w podziale kosztów wytworzenia ciepła w stopniu równym jeżeli chodzi o stawkę za metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni i niezależnym od ilości zużytego ciepła.

16. Podobnie, jak w wypadku budynków wyposażonych w liczniki ciepła, koszty niezbędne do wytworzenia ciepła obejmują wyłącznie koszty bezpośrednie wytworzenia ciepła, to jest:

- a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
- b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
- c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni;
- d) Koszt przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne (jeżeli rozliczenie zlecone zostanie firmie zewnętrznej).

3.2. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

1. Rozliczenie ciepła niezbędnego dla podgrzania ciepłej wody użytkowej we wszystkich typach obiektów odbywa się wyłącznie na podstawie faktycznych kosztów paliwa niezbędnego do podgrzania wody a więc zafakturowanego przez dostawcę gazu ziemnego – wyłącznie pozycje fakturowe:

- Opłata za gaz,
- Opłata przesyłowa zmienna, obciążająca koszt podgrzania wody według wskazań liczników ilości podgrzanej wody, w powiązaniu z rozliczeniem ciepła wykorzystanego dla potrzeb CO.

2. Dla budynków niewyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej rozlicza się w oparciu o przyjęty sposób obciążania za zużycie ciepłej wody.

3. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej oblicza się na podstawie wskazań liczników lokalowych i obciąża każdy lokal zgodnie ze zużyciem.

4. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt podgrzania zużytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu oblicza się według wzoru:

(całkowity koszt ciepła zużytego na podgrzanie wody / całkowita ilość zużytej ciepłej wody) X ilość ciepłej wody zużytej w lokalu = koszt podgrzania zużytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu.

4. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH STAWEK OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

1. Stawki opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uiszczane przez najemców lokali mieszkalnych ustala się jako miesięczną stawkę zaliczkową.
2. Podstawą wyliczenia stawki za:
 - Centralne ogrzewanie;
 - Ciepłą wodę użytkowąsą rzeczywiste roczne koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody dla budynku obliczone na podstawie poprzednich sezonów grzewczych w przeliczeniu na 1 miesiąc (zł/ m-c).
3. Stawkę opłat za C.O. oraz C.W.U. ustala się przed rozpoczęciem każdego kolejnego sezonu grzewczego.
4. Zmiana stawki zaliczki w stosunku do roku poprzedniego wymaga pisemnego powiadomienia użytkowników lokali w ostatnim kwartale każdego roku. Powiadomienie nie wymaga potwierdzenia odbioru przez użytkowników.
5. Na pisemny wniosek użytkownika zaliczka może być dla niego podwyższona, jeśli uważa on, że zaliczka ustalona przez CHSIM nie wystarcza na pokrycie faktycznych kosztów dostawy ciepła do jego lokalu.
6. Użytkownicy lokali użytkowych, obciążani są zaliczkami na podstawie faktur w okresie grzewczym tj. od października do kwietnia.

5. ROZLICZENIE ROCZNE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

1. Dla lokali mieszkalnych wprowadza się 12 miesięczny okres rozliczeniowy począwszy od 1 września każdego roku do 31 sierpnia.
2. Rozliczenie za sezon grzewczy nastąpi w terminie do 60 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i przychodów z tytułu zaliczek w poszczególnych budynkach.
4. W budynkach wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie wskazań liczników według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
5. W budynkach nie wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie kosztów wytworzenia ciepła według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
6. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z winy użytkownika z powodów:
 - a) świadomego uszkodzenia licznika ciepła;
 - b) świadomego uszkodzenia wodomierza;
 - c) braku możliwości wejścia do lokalu celem przeprowadzenia odczytów (w wypadku liczników zainstalowanych w mieszkaniu);
 - d) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierzaużytkownik zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku.
Dodatkowo, użytkownik zostanie obciążony kosztami naprawy urządzeń, które uszkodził.
10. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z powodów niezależnych od użytkownika, to jest:
 - a) wady licznika ciepła;
 - b) wady wodomierza;
 - c) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierzaużytkownik zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła w analogicznych pod względem powierzchni lokalach

mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody w lokalach mieszkalnych w budynku zamieszkałych przez taką samą liczbę osób.

11. O wyniku rozliczenia użytkownik zostanie powiadomiony na piśmie. Powiadomienie to nie wymaga potwierdzenia odbioru.

12. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik lokalu jest zobowiązany do uiszczenia obliczonej według opisanych w niniejszym regulaminie zasad różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami ogrzewania (podgrzania wody) w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia bez konieczności odrębnego wzywania do zapłaty. Od wpłat dokonywanych po tym terminie mogą być naliczane odsetki ustawowe.

13. Na pisemny wniosek użytkownika kwota niedopłaty może być rozłożona raty. Przyjmuje się zasadę, że spłata zadłużenia z tytułu dostaw ciepła może być rozłożona na maksymalnie 10 rat.

14. W przypadku wystąpienia nadpłaty kwota nadpłaty w pierwszej kolejności zaliczona zostanie na poczet wszelkich zaległości użytkownika lokalu wobec CHSIM. W razie braku takich zobowiązań nadwyżka zostanie zaliczona na poczet należności przyszłych okresów lub wypłacona na pisemny wniosek użytkownika.

15. Wszelkie reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

16. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.01.2023 r.