

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA
CENTRALNE OGRZEWANIE**

Przyjęty uchwałą RN nr 6 z dnia 30.09.2020 r.

1. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U.2020.833 t.j. z dnia 2020.05.11)
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U.2017.1988 z dnia 2017.10.25)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz.U.2007.16.92 z dnia 2007.02.01)
6. Statut SM „WIOSENNA”.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1 Ciepło jest dostarczane przez cały rok, możliwe jest załączanie grzejników w momencie obniżenia temperatury zewnętrznej poniżej 12⁰C zgodnie z nastawami termometru zainstalowanego przez PEC dla zasobów SM „Wiosenna”.
- 1.2 Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
Koszt dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy.
Do kosztów dostawy ciepła nie są zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 1.3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane wg kosztów określonych przez dostawców zewnętrznych.
Rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
Fizyczną jednostką rozliczenia kosztów ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania jest:

- m ² - powierzchni użytkowej lokalu	- w odniesieniu do kosztów stałych dostawcy ciepła oraz kosztów zmiennych ciepła emitowanego przez nieopomiarowaną część instalacji centralnego ogrzewania w budynku
- j.r. - jednostek rozliczeniowych	- w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła emitowanego przez opomiarowaną część instalacji centralnego ogrzewania w budynku

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

- 2.1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od lipca do czerwca roku następnego.
- 2.2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane oddzielnie dla każdego węzła centralnego ogrzewania. Obciążenie użytkowników kosztami centralnego ogrzewania jest ustalane według kosztów stałych i kosztów zmiennych uiszczanych dostawcom zewnętrznym.
- 2.3. Lokal stanowiący odrębną własność jest obciążany kosztami dostawy ciepła do centralnego ogrzewania wg kosztów dostawy ciepła przez dostawców zewnętrznych dla węzła cieplnego, do którego przyłączona jest instalacja centralnego ogrzewania danego lokalu.

3. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie

- 3.1. Opłaty za centralne ogrzewanie na dany okres rozliczeniowy są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz ilości ciepła dostarczonego do lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym.
- 3.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), bądź różnica pomiędzy pobranymi zaliczkami, a faktycznymi kosztami ogrzewania lokalu jest istotna, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd spółdzielni.
- 3.3. Wysokość opłat za dostawę ciepła do centralnego ogrzewania.
 - 3.3.1. Opłaty stałe i zmienne pobierane są przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
 - 3.3.2. Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzewania na poszczególne lokale następuje wg następującej zasady:
 - a. Całkowity koszt zakupu ciepła dla danego węzła cieplnego centralnego ogrzewania (nieruchomości) wynikający z faktur dostawcy ciepła dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzewania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
 - 1) Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
 - 2) Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń ogólnego użytku, nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez pionów grzewczych oraz pozostałą nieopomiarowaną moc grzewczą w nieruchomości. Wysokość tych kosztów ustala się na 30 % kosztów zmiennych dostawcy ciepła w całej nieruchomości. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.

3) Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła nieruchomości kosztów ciepła zużytego na cele określone w punkcie 1) i 2) Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.

- b. Wprowadzenie do kosztu wg mierników uwzględniających różnice w odniesieniu do strat ciepła wynikające z odmiennego usytuowania lokali w budynku oraz współczynników korekcyjnych uwzględniających moc grzejników.

Ustalenie zużycia ciepła przez poszczególne lokale przynależne do węzła centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych.

Podzielniki kosztów zainstalowane w poszczególnych lokalach stanowią urządzenia wskaźnikowe umożliwiające określenie procentowego zużycia ciepła przez poszczególne grzejniki w zużyciu ciepła zmierzonym przez centralny licznik ciepła zainstalowany w węzłach cieplnych centralnego ogrzewania.

- 3.3.3. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m^2 niż 2 krotność średniego kosztu ogrzewania nieruchomości, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m^2 w wysokości 2 – krotności średniego kosztu ogrzewania nieruchomości.

- 3.3.4 Opłata za spuszczenie wody z pionu centralnego ogrzewania w wysokości 100,00 zł za jeden pion jest pobierana od lokatora (wpłata na konto spółdzielni) w przypadku, gdy wymiana grzejnika jest dokonywana na wniosek i życzenie lokatora, a nie wynika z sytuacji awaryjnej.

Wymiany grzejników poza sytuacjami awaryjnymi mogą następować tylko i wyłącznie poza sezonem grzewczym w terminie od 01 maja do 30 sierpnia.

- 3.3.5 Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych prowadzone są zamiennie na podstawie ich powierzchni w sytuacji, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu.

- 3.3.6 W przypadku o którym mowa w ust. 3.3.5 lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w nieruchomości, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.

- 3.3.7 W uzasadnionych przypadkach dokonywane będą kontrole poprawności zamocowania i funkcjonowania podzielników. Na tę okoliczność sporządzany będzie protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni bądź firmy rozliczeniowej.

- 3.3.8 W przypadku gdy użytkownik:

1) dokona ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń),

2) nie umożliwi dokonania kontroli stanu podzielników bądź odczyt wskazań urządzeń będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,

3) dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację c.o., określonej w ust. 3.3.12 i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego ze statutem, regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami

wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni, wnosi do Spółdzielni odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się dla całego lokalu zgodnie z zapisami ust. 3.3.6 i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku zmniejszając im odpowiednio opłaty za zużyte ciepło.

3.3.9 W przypadku wystąpienia nie zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania budynku w rozliczanym okresie grzewczym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni.

3.3.10 Jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenie plomby będzie miało miejsce ponownie w kolejnym lub kolejnych okresach rozliczeniowych, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określone w ust. 3.3.8.

3.3.11 W przypadku nieumyślnego uszkodzenia podzielnika użytkownik lokalu winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie służby techniczne Spółdzielni, w przeciwnym razie stwierdzenie uszkodzenia podczas odczytów bądź kontroli stanu urządzeń przez pracowników firmy, będzie skutkowało rozliczeniem o którym mowa w ust. 3.3.8.

3.3.12 Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację C.O. bez zgody Zarządu, a w szczególności:

- 1) demontaż istniejących, montaż dodatkowych grzejników, powiększenie lub zmniejszenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
- 2) zmiany nastawy wstępnej zaworu, montaż i wymiana zaworów termostatycznych,
- 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
- 4) demontaż podzielników kosztów ogrzewania.

Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarząd o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.

3.4. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Zdalny odczyt wskazań podzielników wykonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej w ciągu 30 dni przypadających po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jest on przeprowadzany zdalnie drogą radiową za pomocą przenośnej jednostki odczytowej.

Odczyt podzielników nie wymaga udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urządzeń o której mowa w ust. 3.3.7. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.

3.5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

Jeżeli użytkownik zostawia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za

dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 1 m-c od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne do 25 dnia każdego miesiąca, łącznie z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza:

- a.- w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu - odsetki w wysokości określonej Statutem spółdzielni,
- b.- w przypadku właścicieli lub najemców – maksymalne ustawowe odsetki za opóźnienie.

3.7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie.

3.8. Opłaty za dostawę ciepła powinny być wnoszone na rachunek bankowy spółdzielni.

3.9. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.

4. Upust w opłatach za dostawę ciepła

4.1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, instalowanych przez spółdzielnię temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.

Warunkiem przyznania upustu jest pisemne zgłoszenie faktu niedogrzanego lokalu w administracji spółdzielni mieszkaniowej i umożliwienie dokonania pomiarów temperatury w lokalu.

Pomiaru temperatury dokonuje się zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych przepisach i Polskich Normach.

4.2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w ust.4.1. za każdą rozpoczętą dobę niedogrzanego w wysokości stanowiącej równowartość:

- a jedną trzydziestą opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekraczało 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
- b jedną piętnastą opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

4.3. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

5. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej centralnego ogrzewania

- 5.1. W terminie trzech miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego określonego w ust. 2.1., spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 5.2. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, naliczane według zasad określonych powyżej są niższe od wyliczonych przez spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie, spółdzielnia obowiązana jest rozliczyć użytkownikowi lokalu nadpłatę w kolejnych miesiącach od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia, chyba, że zwróci się on pisemnie do Spółdzielni o przekazanie nadpłaty na rachunek bankowy.
- 5.3. W przypadku gdy użytkownik zalega z opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni nadpłata w pierwszej kolejności przeznaczana jest na pokrycie zadłużenia użytkownika
- 5.4. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, naliczane według zasad określonych powyżej są wyższe od wyliczonych przez spółdzielnię opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę w terminie 1 miesiąca od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia lub może zwrócić się pisemnie do spółdzielni o rozłożenie dopłaty na maksymalnie trzy raty.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr⁶ z dnia 30.09.2020 r.

Z dniem podjęcia tracą moc wszystkie poprzednie regulaminy regulujące kwestię rozliczeń dostawy ciepła do budynków S.M. „Wiosenna”.

Opracował :
Zarząd S.M. „Wiosenna”

Zatwierdził :
Rada Nadzorcza S.M. „Wiosenna”

