

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych - dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.),
3. Ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.), wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw,
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”,
5. Rozporządzenie ministra gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem,
6. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami),
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2004 r. nr 184 poz. 1902),
9. Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody (użytkowej).

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” w Ostrołęce,
- 2) **dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią, (Energa OPEC)
- 3) **odbiorca** - Spółdzielnia,
- 4) **użytkownik lokalu** - osoba, która posiada w zasobach Spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu, wyodrębnioną własność lokalu, najemca lokalu (którego właścicielem jest spółdzielnia), a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 5) **urządzenie pomiarowe** - licznik ciepła (ciepłomierz), którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
- 6) **okres rozliczeniowy** - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania okres między 1 lipca a 30 czerwca roku następnego, w przypadku rozliczania ciepłej wody użytkowej okresy kwartalne ustalone w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w S.M. „CENTRUM.
- 7) **sezon grzewczy** - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym,
- 8) **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – udział w nieruchomości określony w Uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w danej nieruchomości, na podstawie którego ustalona jest opłata za użytkowanie lokalu;
- 9) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – powierzchnia, dla której ustalona jest opłata za użytkowanie lokalu lub czynsz;
- 10) **firma rozliczająca** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, wyłoniony w drodze przetargu, któremu odbiorca, na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła,
- 11) **budynek** – (rozumie się przez to również zespół budynków), dla których

prorowadzone są rozliczenia na podstawie wskazań liczników ciepła,
12) **podzielniki** - rozumie się przez to podzielniki wyparkowe lub elektroniczne oraz mieszkaniowe liczniki ciepła,
13) **podzielnikowy system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania** – system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali oparty na wskazaniach podzielników.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, tj. powierzchnię pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. (np. przedpokój) a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i ogrzewanymi pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń w lokalu.

2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 18°C w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 5

1. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz.
2. Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godzinie 19.00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa:
 - a) w sezonie grzewczym od +12 °C,
 - b) poza sezonem grzewczym od +10°C ,a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia.
3. Przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godzinie 19.00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa :
 - a) w sezonie grzewczym od +12 °C,
 - b) poza sezonem grzewczym od +10 °C,a prognoza meteorologiczna będzie przewidywała ocieplenie.
4. Podstawą pomiarów i prognoz są dane publikowane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej dla miasta Ostrołęka.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o wcześniejszym rozpoczęciu bądź zakończeniu sezonu grzewczego dla poszczególnych budynków, na pisemny wniosek podpisany przez większość mieszkańców danego budynku.

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 6

Koszty ciepła to koszty zakupu ciepła u dostawcy, w celu ogrzewania budynków i podgrzania zimnej wody wodociągowej, ponoszone w okresie rozliczeniowym.

§ 7

1. Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali wyłącznie rzeczywistymi kosztami, które sama ponosi.
2. Spółdzielnia pobiera zaliczki na poczet ogrzewania w okresie rozliczeniowym, a rzeczywiste koszty rozlicza po okresie rozliczeniowym.
3. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 kolejnych miesięcy ponoszenia przez spółdzielnię kosztów ogrzewania i podgrzania zimnej wody do rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych oraz użytkowych i liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku po upływie okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownicy otrzymują indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania w terminie do 20 sierpnia każdego roku lub w późniejszym terminie w przypadku, gdy został przyjęty inny okres rozliczeniowy.
6. Spółdzielnia zawiadamia o dokonany rozliczeniu na piśmie, składając je w skrzynce korespondencyjnej.

§ 8

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne oraz z podziałem na budynki z uwzględnieniem miejsc pomiaru dostarczonej energii.
2. Przez koszty stałe zakupu energii cieplnej rozumie się:
 - a) koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,

- b) koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
3. Przez koszty zmienne zakupu ciepła rozumie się:
- a) koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
 - b) koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
 - c) koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza na uzupełnieniu zładu.
4. Opłaty zmienna i stała wynikają ze stawek zatwierdzonych w obowiązującej taryfie opłat za ciepło.

§ 9

1. Ustalenie kosztu centralnego ogrzewania dla budynku prowadzi się w oparciu o układy pomiarowe, umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła dostarczonego na cele ciepłej wody użytkowej.
2. Do czasu zamontowania w budynku licznika ciepła umożliwiającego pomiar ilości ciepła dostarczonego na cele ciepłej wody użytkowej przyjmuje się średnią ilość ciepła ustaloną na podstawie zużycia z trzech ostatnich lat potrzebnego na podgrzanie 1m³ zimnej wody poza sezonem grzewczym.

§ 10

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody zimnej prowadzone będą w systemie opomiarowanym, jeżeli budynek jest wyposażony w następujące urządzenia :

-w węźle cieplnym budynku zainstalowany jest licznik ciepła umożliwiający pomiar ilości ciepła przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele centralnej ciepłej wody użytkowej;

- w węźle cieplnym jest licznik ciepła umożliwiający określenie energii cieplnej zużywanej na cele ciepłej wody użytkowej;

- instalacja centralnego ogrzewania jest wyposażona w termostatyczne zawory grzejnikowe oraz mieszkaniowe liczniki ciepła lub podzielniki kosztów;

- instalacja centralnej ciepłej wody użytkowej w każdym lokalu jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości zużywanej ciepłej wody.

2. Do momentu zainstalowania w węzłach cieplnych liczników ciepła określających ilość ciepła wykorzystanego na cele ciepłej wody użytkowej, rozliczanie ciepłej wody odbywać się będzie kwartalnie, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w S.M. „CENTRUM”.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane na organizacyjne jednostki rozliczeniowe:

- a) budynki lub ich części,
- b) budynki lub grupy budynków podłączone do jednego ciepłomierza i posiadające wspólną instalację ciepłej wody użytkowej.

§ 12

Zasady rozliczania kosztów c.w. użytkowej prowadzone są zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w S.M. „CENTRUM”.

Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 13

1. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania w budynkach/grupie budynków ustala się jako różnicę pomiędzy poniesionymi całkowitymi kosztami zakupu ciepła na cele ogrzewania i podgrzewu wody, a dokonanyymi naliczeniami za podgrzanie wody do celów ciepłej wody.

2. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do budynków spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w budynkach, przy czym w

przypadku braku możliwości pomiaru ilości ciepła na potrzeby podgrzania wody proporcję części ciepła na cele ogrzewania i podgrzewu wody ustala się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie średniego zużycia ciepła poza sezonem grzewczym z trzech ostatnich lat.

3. Koszty dostawy ciepła podlegają podziałowi i ewidencji na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej (m²).

4. W kosztach przypadających na poszczególne lokale uwzględnione są koszty ogrzewania nieruchomości wspólnych.

5. Koszty zużycia ciepła na ogrzewanie rozlicza się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali wraz powierzchnią pomieszczeń przynależnych ogrzewanych.

6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1, przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku objętej rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.

Zasady indywidualnego rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania (w oparciu o podzielnikowy system rozliczania kosztów zużycia ciepła).

§ 14

1. W przypadku wyposażenia lokali zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w podzielniki ciepła, rozliczeń kosztów ciepła dokonywać będzie firma rozliczeniowa w oparciu o zawartą między stronami umowę.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku, powiększonych o koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
3. Przez koszty sporządzenia rozliczenia budynku (nieruchomości) rozumie się odpłatność za :
 - obsługę podzielników,
 - rozliczenie osób z najwyższego zużycia,
 - wykonanie dodatkowego rozliczenia związanego ze zmianą użytkowników lokali.

4. Koszty usług dokonywanych przez firmę rozliczeniową wynikać będą z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej lub z aneksu do umowy rozliczeniowej. Ceny usług będą do wglądu członków na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy informacyjnej w biurze (administracji).

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 15

I. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. okresowa konserwacja i naprawa powłok antykorozyjnych instalacji centralnego ogrzewania i grzejników usytuowanych w lokalu,
2. ponoszenie opłaty w wysokości wynikającej z taryfy opłat z tytułu wykonania usługi obniżenia poziomu wody w pionie centralnego ogrzewania, dokonanej na zlecenie użytkownika,
3. niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania,
4. korzystanie z zamontowanych na grzejnikach zaworów termostatycznych w celu regulacji poboru ciepła,
5. w przypadku lokali na ostatnich kondygnacjach - monitorowanie stanu technicznego automatycznych odpowietrzników na zakończeniach pionów c.o.

II. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności :

- a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
- c) demontaż grzejników,
- d) wymiana armatury przygrzejnikowej bez zgody Spółdzielni,
- e) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.

Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa w §15 pkt II użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.

III. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami :

- a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.
- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
- c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. (na podstawie faktur

wystawionych przez dostawcę),

d) naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

Zasady wnoszenia opłat i ustalania wysokości zaliczek

§ 16

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wnosić opłaty zaliczkowo na pokrycie:
 - kosztów centralnego ogrzewania (w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej),
 - kosztów ciepłej wody użytkowej zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w S.M."CENTRUM".
2. Wysokość zaliczki za ogrzewanie lokalu (c.o.) ustala się jako średnią z trzech lat kosztów poniesionych na energię cieplną pomniejszonych o koszt zużycia energii na potrzeby podgrzania zimnej wody.
3. Ustalona zaliczka na centralne ogrzewanie obejmuje :
 - a) 35 % na pokrycie kosztów stałych, o których mowa w § 8 ust. 2
 - b) 65 % na pokrycie kosztów zmiennych o których mowa w § 8 ust. 3
4. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania ustalonej jak w ust. 2 i 3 zwiększa się o współczynnik 1,1 celem zabezpieczenia nierównomierności zużycia energii cieplnej w poszczególnych latach, np. na wypadek długotrwałych mroźnych okresów zimy itp.
5. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych zwiększających koszty ponad współczynnik określony w ust. 4 lub drastycznego wzrostu składników cenotwórczych, np. zmiany podatku VAT, taryf dostawcy ciepła, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wielkość współczynnika określonego w ust. 4 w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
7. Zaliczki za c.o. i c.w.u. należy wnosić łącznie z opłatą za używanie lokalu:
 - a) dla lokali mieszkalnych - do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
 - b) dla lokali użytkowych - do 30 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

IV. USTALENIA KOŃCOWE

§17

1. Dostarczona energia cieplna służy wyłącznie do ogrzania budynku i podgrzania zimnej wody.
2. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zakupu ciepła w danym budynku a sumą wniesionych miesięcznych zaliczek przez użytkowników poszczególnych lokali tego budynku, regulowana jest w sposób następujący :
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach;
 - b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt. c) na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu;
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
3. Reklamacje dotyczące rozliczenia, należy wносить do Spółdzielni na piśmie, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
4. Rozliczenie ciepła w poszczególnych lokalach zostaje zakończone wraz z upływem okresu reklamacyjnego (40 dni od terminu składania reklamacji), a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.

Regulamin został uchwalony w dniu 23 października 2015 r. Uchwałą Nr 31 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania od dnia 1 lipca 2015 r.