



**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST”**

TEKST JEDNOLITY UCHWALONY PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ DNIA 23/05/2019 r.

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ NR 10/2019

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawą prawną opracowania Regulaminu są:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.1409 z późniejszymi zmianami).
- 2) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012r. poz.1059 z pozn.zm, w tym nowelizacja zawarta w Dz.U. z 2016r. poz.831).
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. poz. 836 z późniejszymi zmianami).
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie.

§ 2

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. Użytkownik lokalu – pod tym pojęciem rozumie się:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właściciel lokalu- będący członkiem Spółdzielni,
 - c) właściciel lokalu – nie będący członkiem Spółdzielni,
 - d) osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - e) osoba posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- nie będąca członkiem Spółdzielni,
 - f) osoba czasowo nie posiadająca tytułu do lokalu, faktycznie użytkująca ten lokal.
2. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
3. Zamówiona moc cieplna – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej.
4. Lokal nieodczytany – lokal, w którym w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie urządzenia pomiarowego, a użytkownik nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytów bezpośrednio z urządzenia lub przyrządy te uległy uszkodzeniu z winy użytkownika oraz użytkownik lokalu uniemożliwił kontrolne ich sprawdzenie oraz lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy.
5. Koszty dostarczonej energii cieplnej – to całkowite koszty dostarczonej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lub/i ciepłej wody użytkowej, które rozliczane są z dostawcą na podstawie zawartej umowy. Ustala się je w oparciu o:
 - a) zamówioną moc cieplną,
 - b) faktyczny pobór energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych
 - c) obowiązującą Taryfę dla ciepła określającą aktualną cenę zamówionej mocy cieplnej oraz zużytej energii,
 - d) nośnik ciepła.

6. Koszty stałe - niezależne od zużycia; wg obowiązującej Taryfy dla ciepła.

Na koszty stałe składają się:

a) opłata za zamówioną moc cieplną dla poszczególnych budynków,

b) opłata stała za usługę przesyłową dla poszczególnych budynków.

7. Koszty zmienne – zależne od zużycia; wg obowiązującej taryfy dla ciepła. Na koszty zmienne składają się :

a) opłata za dostarczoną energię cieplną wg liczników - ciepłomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych,

b) opłata zmienna za usługi przesyłowe – element składowy wg ciepłomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych,

c) opłata za uzupełnienie nośnika ciepła wg wodomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych.

8. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, czy grupę budynków dla których prowadzi się oddzielny pomiar zużycia ciepła na potrzeby c.o. czy produkcję c.w.u.

§ 3

Regulamin stanowi podstawę rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach SM „Piast”.

§ 4

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku z podziałem na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej.

§ 5

Kosztami dostawy ciepła nie są koszty utrzymania wewnętrznych sieci cieplnych w budynkach i zewnętrznych sieci będących w zarządzaniu SM „Piast. Koszty utrzymania tych urządzeń obciążają koszty gospodarki nieruchomościami.

§ 6

W suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku (poza klatkami schodowymi) ogrzewanie jest włączane o ile większość mieszkańców mogących korzystać z tego pomieszczenia wyrazi pisemną zgodę na ponoszenie kosztów ogrzewania tych pomieszczeń. Koszty ogrzewania tych pomieszczeń obciążają koszty gospodarki nieruchomościami danego bloku.

§ 7

Za nielegalny pobór ciepłej wody uważa się pobór ciepłej wody z całkowitym lub częściowym pominięciem urządzeń pomiarowych, celowe uszkodzenie wodomierza ciepłej wody, zerwanie plomb z tych urządzeń, a także samowolna zmiana ich lokalizacji i inne działania mogące mieć wpływ na prawidłowość wskazań tych urządzeń.

II ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami wnoszonymi dostawcy ciepła jako:

- 1) koszty stałe – niezależne od zużycia,
- 2) koszty zmienne – koszty zależne od zużycia.

2. Koszty te i ich podział wynikają bezpośrednio z faktur dostarczonych przez dostawcę ciepła.

§ 9

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku w ten sposób, że

1) w przypadku, gdy dostawca ustala opłatę za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej dla poszczególnych budynków lub proporcjonalnie do wskazań podliczników.

2) dla budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej koszt dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania będący podstawą do indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali, ustala się poprzez umniejszenie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej do budynku o koszty dostawy energii cieplnej na cele ciepłej wody użytkowej.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest okres 12 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

III ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 10

Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej rozliczane są odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków przynależnych do danego węzła cieplnego. Ilość ciepła zużyta przez budynek lub zespół budynków do podgrzania wody użytkowej ustalana jest w oparciu o wskazania licznika ciepła.

§ 11

1. Koszty zakupu ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym rozlicza się w podziale na:

a) koszty stałe stanowiące 30 % całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i użytkowych korzystających z ciepłej wody w budynku,

b) koszty zmienne stanowiące 70 % całkowitych kosztów podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w lokalach danego budynku na podstawie odczytu wodomierza ciepłej wody użytkownika lokalu.

§ 12

W przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego ciepłej wody, zużycie tej wody ustala się na podstawie średniego zużycia z ostatnich 12 miesięcy.

§ 13

W przypadku nielegalnego poboru ciepłej wody użytkownik lokalu obciążony jest opłatą wyliczoną w oparciu o średnie zużycie ciepłej wody w danym lokalu z 12 ostatnich miesięcy, zwiększoną o 100% oraz kosztami likwidacji nielegalnego poboru wody.

§ 14

W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dotychczasowy użytkownik obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o stanie wskazań wodomierza ciepłej wody celem rozliczenia kosztów jej zużycia. W przypadku braku informacji o stanie zużycia wody, koszty jej podgrzania rozliczone będą do wysokości wniesionych zaliczek w okresie użytkowania lokalu.

§ 15

Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej jest okres 12 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

§ 16

Koszty związane z obsługą systemu rozliczeń zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozliczane są w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.

IV ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 17

Na potrzeby pokrycia kosztów ogrzewania (zużycie energii cieplnej, moc zamówiona, inne opłaty) użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają comiesięczne zaliczki stałe i zmienne z ewentualnym uwzględnieniem czynników pogodowych i cenowych ustalanych przez Zarząd SM „Piast”.

§ 18

1. Podstawę ustalenia wysokości comiesięcznych opłat na potrzeby c.o. stanowi koszt zakupu ciepła w poprzednim roku rozliczeniowym, ustalony na podstawie faktur dostawcy podzielony przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych zasilanych z danego węzła, z uwzględnieniem zmiany ceny oraz warunków pogodowych.
2. Jednostką rozliczeniową dla określenia wysokości odpłatności za c. o. na lokalach mieszkalnych i użytkowych jest 1m² p. u.
3. Za powierzchnię ogrzewania uważa się powierzchnię użytkową lokalu niezależnie od tego czy każde pomieszczenie posiada grzejnik.

§ 19

1. Na potrzeby pokrycia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej (zużycie energii cieplnej, inne opłaty) użytkownicy wpłacają comiesięczne zaliczki ustalone jako iloczyn średniego zużycia ciepłej wody użytkowej w danym lokalu i kosztu podgrzania 1 m³ ciepłej wody użytkowej w danym budynku.
2. Na potrzeby pokrycia kosztów stałych dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki ustalone dla danego węzła w jednakowej wysokości.

3. Jednostką rozliczeniową określającą odpłatność za 1 m³ c. w. u. jest 1 m³ wody według wskazań urządzenia pomiarowego wodomierza pełniącego w tym rozliczeniu rolę podzielnika kosztów ciepła.

4. Odpłatę za ciepłą wodę użytkową stanowią opłaty podgrzania 1 m³ wody + ceny wody i ścieków.

§ 20

Użytkownicy lokali, którzy nie wyrażają chęci na korzystanie z możliwości poboru ciepłej wody użytkowej z instalacji poprowadzonej od węzła cieplnego (np. podgrzewają wodę urządzeniem elektrycznym) zobowiązani są wносить comiesięczne zaliczki na koszty stałe.

§ 21

Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę ciepła i podgrzanie wody do lokalu.

§ 22

Korekta opłat zaliczkowych jest dopuszczalna również w przypadku, gdy w wyniku prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni monitoringu okaże się, że wpływy z tytułu opłat za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę do lokali nie pokrywają ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 23

Zaliczki za dostawę ciepła i podgrzanie wody do lokalu wnoszone są w terminie do dnia 30 każdego miesiąca wraz z opłatami za lokal.

§ 24

O zmianie wysokości opłaty za dostawę ciepła i podgrzania wody Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 25

Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań urządzeń pomiarowych zgodnie z ustaloną proporcją podziału kosztów w terminach przewidzianych dla poszczególnych budynków.

§ 26

Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:

1. W przypadku, gdy faktyczne koszty energii cieplnej przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
2. Zarząd Spółdzielni na pisemny, uzasadniony, wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu może rozłożyć należność na raty.
3. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana będzie w pierwszej kolejności na poczet zaległości użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, lub zaliczana na poczet bieżących należności.
4. W ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia użytkownik lokalu może złożyć wniosek o przekazanie nadpłaty na wskazane konto.
5. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
6. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie określonym w ust. 1 § 26 tego regulaminu.

V UPUSTY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 27

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia w pomieszczeniach temperatury przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 / 2002, poz. 690).
2. Temperatura ciepłej wody użytkowej w najdalej oddalonym punkcie czerpalnym powinna wynosić nie mniej niż 45°C.
3. Jeżeli niezapewnienie temperatur, o których mowa w pkt. 1 i 2 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie dostawcy ciepła, kwota należnych użytkownikom lokali bonifikat i kwot odszkodowań nie może przekraczać uzyskanych z tego tytułu przez Spółdzielnię należności od dostawcy ciepła.

§ 28

Warunkiem udzielenia bonifikat jest niezwłoczne powiadomienie Spółdzielni przez użytkownika lokalu o nie zapewnieniu temperatury w pomieszczeniach lub ciepłej wody i komisyjne stwierdzenie tych okoliczności przez przedstawiciela Spółdzielni i dostawcy ciepła.

VI OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 29

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń i dokonywania odczytów wodomierzy ciepłej wody oraz kontroli, konserwacji, naprawy i wymiany tych urządzeń.

§ 30

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony wodomierzy przed ich zniszczeniem.
2. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Dziale Technicznym Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest informować niezwłocznie o nieszczelnościach instalacji ciepłych powodujących ubytki czynnika grzewczego.
4. W przypadku zawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza wszelkie koszty naprawy lub ich wymiany ponosi użytkownik lokalu.

§ 31

1. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i to w okresie od 1 czerwca do 15 września.
2. Na wniosek użytkownika lokalu, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd SM „Piast” może wydać zgodę na prowadzenie w/w prac, a jeśli prace te wymagały będą poniesienia kosztów w danej nieruchomości to obciążą one wnioskodawcę, który zobowiązany będzie również do pokrycia kosztów pracy konserwatora SM „Piast” i innych kosztów jeśli wystąpią.
3. Przebudowa instalacji c.o. i ciepłej wody użytkowej wymaga zgody właściciela lokalu.
4. Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonał przebudowy istniejącej instalacji centralnego ogrzewania zwiększając tym samym wydajność grzewczą grzejników, które generują wyższe zużycie energii cieplnej w danym lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd SM „Piast” może podjąć decyzję o zwiększeniu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania o 100%.

§ 32

1. W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zamontowanych na grzejnikach termostawów, zapewniających w pomieszczeniach wymaganą normą temperaturę, nie niższą niż 16°C.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych od 16°C, wynikających z ustawiania przez użytkownika termostawów „na minimum” Spółdzielnia może zamontować na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń poniżej 16°C.

VII ODCZYTY WSKAZAŃ WODOMIERZY

§ 33

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w innych terminach doraźnych, których celem jest analiza i/lub kontrola zużycia ciepłej wody użytkowej.
2. Odczyty wskazań urządzeń wyposażonych w nakładki do odczytu radiowego dokonywane są bez konieczności wchodzenia do lokali.
3. Dla lokali, w których wskazania urządzenia nie zostaną odczytane drogą radiową, będzie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), za dodatkowy odczyt użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni w formie decyzji w oparciu o kalkulację kosztów.
4. W przypadku trudności z przeprowadzeniem zdalnego odczytu wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom niezwłocznego wstępu do lokalu, w celu oceny przyczyn trudności lub awarii i ich usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania urządzeń, z uwagi na to, że awaria wodomierza skutkuje nie naliczaniem kosztów zużycia ciepłej wody dla danego lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
5. W trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej lub ciepłej wody użytkowej.
6. W trakcie odczytów końcowych i kontrolnych dokonywane będzie sprawdzenia plomb, stanu wodomierzy oraz prawidłowości ich działania. Stwierdzone nieprawidłowości będą odnotowywane w protokołach odczytów, a Spółdzielnia wystąpi o ich naprawę na koszt użytkownika lokalu.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić lokal i umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych/wskaźnikowych.
8. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona sprawdzenia poprawności działania wodomierza zamontowanego w jego lokalu.
9. W przypadku stwierdzenia poprawności działania wodomierza, kosztami demontażu i ponownego montażu zostanie obciążony użytkownik lokalu.
10. Wysokość opłaty za sprawdzenie podzielnika ustala Zarząd Spółdzielni w formie decyzji w oparciu o kalkulację kosztów.

VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34

1. Spółdzielnia przekazuje użytkownikom dokumenty indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej wody użytkowej dotyczące danego lokalu w terminie nie później niż do dnia 1 marca po zakończeniu roku rozliczeniowego.
2. Rozliczenie jest dostarczane do użytkowników lokali do skrzynek pocztowych lub przesyłką pocztową. Na wniosek użytkownika lokalu mogą one zostać przesłane pocztą elektroniczną.

§ 35

1. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i/lub kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Spółdzielnia udzieli użytkownikowi odpowiedzi na reklamację w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej, w terminie do 8 tygodni od daty wniesienia reklamacji.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
4. Reklamacje uznane, (wynikające z regulaminu) obciążają koszty danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 36

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast.

.....

Marta Dziubarczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM Piast

.....

Stanisław Wełniak