

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła
na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pisz**

Rozdział I

I. Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Kodeks Cywilny” , (Dz. U.z 1964 r. nr.16 wraz z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne”, (Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (tekst jednolity w Dz.U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016 wraz z późniejszymi zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (Dz.U. z 2002 r. nr 15 poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” , (Dz.U. z 1995 r. nr 54 poz. 288 wraz z późniejszymi zmianami),
6. Polska Norma nr :
PN-EN 835 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego.
7. Umowa nr 452/MR/S/ES/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. zawarta z firmą Energosystem na obsługę systemu pomiarowo – rozliczeniowego energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- a) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pisz,
- b) lokal – lokal mieszkaniowy lub lokal o innym przeznaczeniu,
- c) powierzchnia ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w którym zainstalowane są grzejniki C.O (łącznie z powierzchnią pomieszczeń nieposiadających grzejników a wchodzących w skład lokalu (przedpokój, łazienka itp. a ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej powierzchni balkonów, logii, klatek schodowych itp.,

- c) lokal objęty dostawą ciepłej wody – lokal posiadający przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- d) dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne zaopatrujące budynki w ciepło.

§ 2

Kosztami dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy (suma kosztów stałych i zmiennych) zgodnie z wystawianymi fakturami lub koszty wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych.

§ 3

1. Opłaty za ogrzewanie pomieszczeń i podgrzanie wody ustalane są na podstawie kosztów o których mowa w § 2.
2. W skład opłaty za dostawę ciepłej wody wchodzi:
 - a) opłata stała c.w. wynikająca z opłat za moc zamówioną, ilości oraz powierzchni użytkowej lokali objętych dostawą ciepłej wody,
 - b) opłata zmienna wynikająca z jednostkowego kosztu podgrzania c.w. i ilości zużytej ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
3. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody, które ustalone są na podstawie rozliczeń za poprzednie okresy rozliczeniowe.
4. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych może być różna dla poszczególnych nieruchomości.
5. Wysokość opłat zaliczkowych może ulegać zmianom w trakcie okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian cen ciepła oraz kształtowania się bieżących kosztów zużycia ciepła.
6. Opłaty zaliczkowe uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 4

Okresem rozliczeniowym w rozliczeniach kosztów c.o i podgrzania ciepłej wody jest rok kalendarzowy.

§ 5

1. Za lokal opomiarowany uważa się:
 - a) w rozliczeniach kosztów ciepła na centralne ogrzewanie – lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. tj. Przygrzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów lub liczniki ciepła rejestrujące zużycie energii cieplnej w każdym z lokali,
 - b) w rozliczeniach kosztów ciepła na podgrzanie ciepłej wody – lokal wyposażony w wodomierze rejestrujące zużycie ciepłej wody.
2. Pozostałe lokale uważa się za nieopomiarowane.

§ 6

Energia cieplna dostarczana jest do budynków poprzez urządzenia energetyczne zwane węzłami cieplnymi wśród których wyróżnia się:

- a) węzły dwufunkcyjne dostarczające ciepło zarówno na ogrzewanie pomieszczeń jak i na podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
- b) węzły cieplne budynkowe dostarczające ciepło tylko do pojedynczych budynków na cele ogrzewania pomieszczeń,
- c) węzły grupowe c.o. dostarczające ciepło na cele ogrzewania pomieszczeń do grupy budynków,
- d) węzły grupowe c.w. dostarczające ciepło na podgrzanie c.w. do grupy budynków.

§ 7

Sposób opomiarowania zasobów Spółdzielni:

- 1) Budynki z węzłami dwufunkcyjnymi posiadające liczniki dokonujące pomiaru energii cieplnej zużywanej łącznie na cele c.o. i c.w.u.
- 2) Pozostałe budynki, bez względu na to czy zasilane są z węzłów budynkowych czy z grupowych posiadają oddzielne liczniki ciepła dokonujące pomiaru energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali w tym budynku.
- 3) Każda z grup budynków do których c.w.u. dostarczana jest z węzłów grupowych, posiadają jeden wspólny licznik dokonujący pomiaru energii cieplnej zużywanej na podgrzanie c.w.

Rozdział II **Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła**

§ 8

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej

1. Opłaty za ciepło dostarczane na podgrzanie wody wodociągowej obliczane są na podstawie cen dostawcy oraz sposobu opomiarowania w poszczególnych nieruchomościach.
2. Opłata stała c.w. pobierana jest przez 12 miesięcy w odniesieniu do każdego lokalu objętego dostawą ciepłej wody w wysokości:
 - a) lokale mieszkalne – 0,034 kW/m²p.u.
 - b) lokale użytkowe – 2 kW/lokal
 - c) lokale użytkowe w piwnicach 1kW/lokalWartość liczbowa opłaty stałej obliczana jest z uwzględnieniem aktualnej ceny 1 kW (moc zamówiona i przesył mocy) zgodnej z zatwierdzoną taryfą na ciepło dostarczoną przez Dostawcę.
3. Opłata zmienna obliczana jest jako iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody i zużycia ciepłej wody w lokalu.
4. Koszt podgrzania 1m³ ciepłej wody ustalony jest na podstawie średniego zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej ceny ciepła (ciepło + przesył ciepła) obecnie 0,47 GJ/m³.
5. Wskaźniki dotyczące obliczania opłaty stałej i kosztu podgrzania ciepłej wody będą aktualizowane przez Zarząd po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
6. W budynkach, do których c.w.u. dostarczana jest z węzłów grupowych, Spółdzielnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje rozliczenia całkowitych kosztów dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody w stosunku do pobranych opłat.
7. Różnicę z rozliczenia ciepłej wody rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków objętych dostawą c.w.u. z węzłów grupowych.

§ 9

Zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na cele ogrzewania pomieszczeń

w budynkach wyposażonych w węzły dwufunkcyjne (Jagodna 8 i Warszawska 49A).

1. Kosztami c.o w tych budynkach jest różnica pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła, a kosztami podgrzania c.w. równymi sumie wpłat z lokali (opłaty stałe i zmienne) za ciepłą wodę.
2. Rozliczenie kosztów c.o. na lokale odbywa się w sposób opisany w §10 lub §11 regulaminu.

§ 10

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale mieszkalne i użytkowe są nieopodzielnikowane

1. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania lokali rozlicza się w podziale na poszczególne budynki posiadające własne liczniki c.o. lub zespół dwóch budynków posiadających wspólny licznik (Mickiewicza 4 i 6, Mickiewicza 10 i 12, Mickiewicza 14 i 16).
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. do lokali mieszkalnych jest suma kosztów stałych i zmiennych według faktur wystawianych przez dostawcę pomniejszona o koszty energii dostarczonej do lokali użytkowych w danym budynku lub zespole dwóch budynków podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, co daje koszt c.o. przypadający na 1m² powierzchni użytkowej.
3. Odpłatność (koszty stałe i zmienne) za dostawę c.o. do lokali użytkowych obliczana jest jako iloczyn całkowitych kosztów c.o. w danym miesiącu i proporcji mocy zamówionej lokalu do mocy zamówionej budynku lub zespołu budynków w których znajduje się dany lokal.
4. Wielkości mocy zamówionych lokali i budynków zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na cele ogrzewania pomieszczeń w budynkach, w których zamontowano podzielniki lub liczniki ciepła

1. Narzędziami systemu rozliczeniowego są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania zwane dalej p.k.o. oraz system rozliczeniowy. Wskazania p.k.o. stanowią podstawę do ustalenia rzeczywistych kosztów zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych. P.k.o. montuje się w lokalach jeżeli wyrazi na to pisemną zgodę co najmniej 80% użytkowników zamieszkujących w danej nieruchomości.
2. Montażu oraz odczytów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac.
3. Użytkownik lokalu winien w/w pracownikom udostępnić w wyznaczonym terminie swój lokal celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
4. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dokonane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
Wyznaczeni pracownicy firmy rozliczeniowej muszą posiadać pisemne upoważnienie Spółdzielni do wykonania w/w czynności.
5. Odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje pracownik firmy rozliczeniowej w obecności Użytkownika, który każdorazowo potwierdza podpisem odczytane wskazania podzielników oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych.
6. Użytkownik wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty zaliczkowe ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węźle c.o. wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie do 15-go każdego miesiąca.

Wysokość miesięcznych opłat ryczałtowych za c.o. może ulec zmianie proporcjonalnie do zmiany cen energii cieplnej i zużycia ilości czynnika grzewczego. Wysokość zaliczek ustala

Rada Nadzorcza.

7. Całkowite koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania poszczególnych budynków dzieli się na:
 - a) koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną i przesył mocy,
 - b) koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej, przesyłem energii i uzupełnianiem nośnika ciepła,
 - c) koszty rozliczenia.
8. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła
 - a) koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni,
 - b) koszty zmienne dzieli się na dwie części:
 - część I w ilości 30% rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Przyjmuje się, że 30% energii cieplnej zużywana jest na ogrzewanie łazienek i przedpokoi oraz pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, suszarnie, itp),
 - część II w ilości 70% kosztów zmiennych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
 - c) koszty rozliczenia ponosi każdy Użytkownik w zależności od liczby zamontowanych urządzeń pomiarowych.
9. Przy ustalaniu opłat za c.o. dla poszczególnych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne:
 - lokalowe, uzależnione od położenia lokalu w budynku;
 - grzejnikowe, uzależnione od mocy i typu grzejnika.Powyższe współczynniki wyliczane są przez firmę rozliczeniową i zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.
10. W przypadku lokali nieopomiarowanych, jak również tych, w których z różnych przyczyn nie dokonano odczytu podzielników zostanie naliczona opłata ryczałtowa, która stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i średniego kosztu ogrzewania 1m² budynku powiększonego o 50 %. Średni koszt ogrzewania 1m² obliczany jest na zasadach jak dla budynków nieopomiarowanych określonych w § 10 regulaminu.
11. Niemożność odczytania p.k.o. w uzgodnionych terminach, jest równoznaczne z dokonaniem ryczałtowego rozliczenia Użytkownika w następnym okresie rozliczeniowym, jak w pkt.10.
12. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub zerwaniu z nich plomb. Przedstawiciel Spółdzielni dokona sprawdzenia w ciągu 4 dni. Za okres niesprawności urządzenia pomiarowego, potwierdzony protokolarnie przez Użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni, Użytkownik wnosi opłatę w formie ryczałtowej, jak w pkt.10.
13. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu uszkodzenia plomb na urządzeniu pomiarowym lub uszkodzenia tych urządzeń przez Użytkownika, zobowiązany on będzie uiścić za dany okres rozliczeniowy opłaty w formie ryczałtowej, jak w pkt.10.
14. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian bez zgody Spółdzielni, spowoduje obciążenie Użytkownika należnością za centralne ogrzewanie w formie ryczałtowej, jak w pkt.10.
15. W budynkach gdzie lokale wyposażone są w liczniki ciepła rozliczania kosztów dokonuje się w sposób opisany w §11 z tym że wskazania liczników ciepła traktuje się jak wskazanie podzielników kosztów.

§ 12

Zasady eksploatacji instalacji grzewczych:

- 1) Użytkownik nie może samodzielnie dokonywać przeróbek w instalacji c.o a w szczególności zmieniać nastaw zaworów termostatycznych, manipulować lub demontować podzielników

kosztów, zmieniać grzejników.

- 2) Na wymianę grzejników wymagana jest zgoda Spółdzielni. W okresie nie dłuższym niż 14 dni od wymiany grzejnika pracownik Spółdzielni lub firmy rozliczającej winien dokonać odczytu podzielnika i inwentaryzacji nowozamontowanego grzejnika w celu ustalenia nowego współczynnika grzejnikowego.
- 3) Stwierdzenie manipulacji bądź uszkodzeń urządzeń pomiarowych oprócz rozliczenia lokalu jak nieopomiarowanego może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
- 4) Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku.
- 5) Użytkownik zobowiązany jest do utrzymywania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż + 16°C.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Po zakończeniu sezonu grzewczego (31 XII) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele c.o. do 30 czerwca roku następnego.
2. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie i terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia za zgodą użytkownika lokalu mogą być zaliczone na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
4. W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie dokonywane jest z użytkownikiem, który użytkuje lokal na dzień 31 grudnia. Na wniosek użytkownika firma rozliczeniowa lub Spółdzielnia dokona rozliczenia na kolejnych użytkownikach lokalu proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu lub na podstawie odczytów, jeżeli były dokonane przy zmianie użytkowników.

§ 14

Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 22.08.2007 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 37 i obowiązuje od dnia 01.08.2007 r.

Traci moc - Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej uchwalony dnia 22.11.2006 r.

Sławomir Ostaszewski

Sekretarz RN

Stanisław Turski

Przewodniczący RN