

REGULAMIN ROZLICZEŃ

**KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
DLA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
WYPOSAŻONYCH W LICZNIKI CIEPŁA**

Piaseczno, styczeń 2015 r.

ROZDZIAŁ I PODSTAWY PRAWNE

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie przepisów art.45 a ustawy *Prawo energetyczne* [Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz.348, z późn. zm.]¹.

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych:

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* [Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118, z późniejszymi zmianami],
2. *Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze* [Dz. U. z 1982 Nr 30 poz. 210, z późniejszymi zmianami],
3. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* [Dz. U. Nr 119/03 poz. 1116],
4. Umowa z PGNiG lub innymi dostawcami paliw.
5. Umowa zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową Jedność a Przedsiębiorstwem Wodociągowo – Kanalizacyjnym w Piasecznie.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piasecznie.
7. Regulamin Zasad Ustalania i Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Opłat Za Używanie Lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Piasecznie
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010 nr 194 poz. 1291 z późniejszymi zmianami)
9. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli* [Dz. U. Nr 74/05, poz. 653] – przy stosowaniu do podziału kosztów wody zimnej i ciepłej – ciepłomierzy
10. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli* [Dz. U. Nr 77/04, poz. 730] – przy stosowaniu do podziału kosztów ciepła do centralnego ogrzewania - wodomierzy
11. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* [Dz. U. Nr 74, poz. 836; zm. Dz. U. z 2009 r. Nr 205, poz.1584],
12. *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. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami].
13. *Kodeks Cywilny- Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93 USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r KODEKS CYWILNY z późniejszymi zmianami*

¹ Nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, które w szczególności dotyczą zagadnienia indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania zamieszczone są w Dz. U. z 2000 r. Nr 48, poz. 555 oraz w Dz. U. z 2005 r. Nr62, poz. 552;

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz innych lokali przyłączonych do ww. instalacji wyposażonych w liczniki ciepła i liczniki wody.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane
 - a. Dla budynków zasilanych z własnych kotłowni na podstawie faktur od dostawcy opału.
 - b. Dla budynków zasilanych z PCU lub innego dostawcy ciepła na podstawie faktur za ciepło dostarczone dla danego budynku.
3. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i zaczyna się od 01.06. danego roku i kończy 31.05. roku następnego.
4. Decyzje o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w tym pomieszczeń bez zainstalowanych grzejników, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC.
6. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, w którym liczniki poboru ciepłej wody i liczniki ciepła centralnego ogrzewania posiada większość lokali.
7. Zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła Użytkownik wnosi w wysokości zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Regulaminem Zasad Ustalania i Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
8. Jeśli w okresie rozliczeniowym nastąpi zmiana cen opłat za dostawę paliwa lub energii cieplnej Zarząd może podjąć decyzję o naliczeniu nowych zaliczek z dniem wejścia w życie tych cen.
9. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielni przysługuje prawo kontroli wskazań liczników ciepła, a jeśli istnieje uzasadniona wątpliwość, czy odczyty te są miarodajne, również do kontroli temperatur w pomieszczeniach. Zgodnie ze Statutem osoba zajmująca lokal jest wówczas obowiązana udostępnić zajmowany przez siebie lokal.
10. Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące rozumienie określeń i pojęć:
 - a) **Budynek** – budynek mieszkalny, użytkowy lub część budynku posiadające własny opomiarowany węzeł cieplny lub kotłownię gazową, umożliwiające określenie kosztów dostawy ciepła lub paliwa gazowego,
 - b) **Powierzchnia użytkowa ogrzewana lokalu** – powierzchnia lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, określana zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do celów rozliczania kosztów ogrzewania nie stosuje się redukcji powierzchni użytkowej z tytułu zmniejszonej wysokości pomieszczeń, przewidzianej w art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

- c) **Powierzchnia użytkowa ogrzewana budynku** – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie
- d) **CO** – centralne ogrzewanie,
- e) **CW** – ciepła woda użytkowa,
- f) **Paliwo** – surowiec opałowy dostarczany do celów grzewczych,
- g) **Dostawca** – przedsiębiorstwo zaopatrujące budynek w ciepło (np. PCU) lub paliwo,
- h) **Lokal** – samodzielne mieszkanie lub lokal użytkowy także zajmowane bez tytułu prawnego,
- i) **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, a także najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
- j) **Indywidualny licznik ciepła** – urządzenie elektroniczne obliczające ilość zużytego ciepła na podstawie ilości przepływu wody oraz jej temperatury – ciepłomierz,
- k) **Koszty wspólne CO** – koszty przenikania ciepła, ogrzewania powierzchni wspólnych i straty na instalacji,
- l) **Koszty zmienne CO** – koszty CO po odjęciu kosztów wspólnych
- m) **Lokal nieopomiarowany** – mieszkanie lub lokal użytkowy nie posiadający liczników ciepła (brak zgody użytkownika na montaż),
- n) **Lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.** – lokal nie wyposażony w wodomierze c.w.,
- o) **Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – mieszkanie lub lokal użytkowy wyposażony w liczniki ciepła. Grzejniki w tych lokalach powinny być wyposażone w zawory termostacyjne,
- p) **Lokal opomiarowany w zakresie c.w.** – lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierzy,
- q) **Nośnik** – woda dostarczona do napełnienia i uzupełnienia jej ubytków w instalacji c.o.,
- r) **Rozliczający** – przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej lub specjalistyczna firma zewnętrzna,
- s) **Układ pomiarowo-rozliczeniowy gazu** – gazomierz zainstalowany przy budynku odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego, odbiorca – Spółdzielnia Mieszkaniowa Jedność rozlicza się z dostawcą gazu za dostarczony do budynku gaz,
- t) **Wodomierze lokalowe CW** – urządzenia zamontowane w lokalach, mierzące zużycie ciepłej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych CW stanowią podstawę do rozliczenia na poszczególne lokale, kosztów przygotowania ciepłej wody w budynku,
- u) **Współczynnik lokalowy** – współczynnik korygujący zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczany na podstawie dokumentacji technicznej danego budynku. Współczynników tych nie stosuje się dla lokali użytkowych,

ROZDZIAŁ III OKREŚLENIE RODZAJÓW KOSZTÓW DOSTARCZONEJ DO BUDYNKU ENERGII CIEPLNEJ ORAZ INNYCH KOSZTÓW DOTYCZĄCYCH OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali w danym budynku, podlegają koszty związane z dostawą paliwa/ciepła do ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej, poniesione przez zarządcę budynku - Spółdzielnię Mieszkaniową Jedność, w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty te składają się:
 - a) **koszty stałe** (ponoszone przez 12 miesięcy w roku), ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy paliwa, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki, obejmujące:
 - opłatę stałą za usługi dystrybucji,
 - opłatę abonamentową,
 - b) **koszty zmienne** wynikające ze wskazań układu pomiarowego gazu/ciepła i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy obejmujące
 - opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym paliwo /ciepło,
 - opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
2. Ostateczny koszt zakupu paliwa/ciepła rozliczany jest pomiędzy użytkowników lokali.
3. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy paliwa/ciepła do budynku po danym sezonie grzewczym, dokonuje się z podziałem na:
 - a) Koszty podgrzania CW – rozliczane zgodnie z oddzielnym regulaminem
 - b) koszty wspólne CO - rozliczane wg powierzchni ogrzewanej lokali,
 - c) koszty CO rozliczane wg wskazań indywidualnych liczników ciepła lub szacowanego maksymalnego zużycia w przypadku lokali nieopomiarowanych.
4. Koszty wspólne w danym budynku stanowią każdorazowo 40 % kosztów ogrzewania za 12 m-cy wykazanych na fakturach dostawcy opału/ciepła. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów przenikania ciepła pomiędzy lokalami (zapobiega to nadmiernemu oszczędzaniu – tzw. kradzieży ciepła), ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz ciepła traconego w instalacji.
5. Pozostałą, po odjęciu kosztów wspólnych, część kosztów (60%) rozlicza się wg wskazań liczników ciepła.

ROZDZIAŁ IV ZALICZKI NA POCZET KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty dostawy ciepła do celów ogrzewania budynku, ponoszone są przez użytkowników lokali w formie opłaty za centralne ogrzewanie, wnoszonej zaliczkowo przez 12 miesięcy w równych ratach, łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. W przypadku lokali opomiarowanych zaliczka wyliczana jest indywidualnie na podstawie kosztów użytkownika z poprzedniego okresu rozliczeniowego i powiększona o 5 % na ewentualną podwyżkę kosztów CO.
3. W przypadku lokali rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym, jako lokale nieopomiarowane, podstawą do ustalenia wysokości zaliczki jest maksymalny koszt ciepła dla 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej w danym budynku pomnożony przez powierzchnię danego lokalu. Tak wyliczona zaliczka jest jednocześnie kosztem danego lokalu na przyszły okres rozliczeniowy, jeśli nie zostanie opomiarowany, i jest rozliczana na zero (brak dopłat i zwrotów).

4. Koszt lokalu nieopomiarowanego pomniejsza koszty za CO przy rozliczeniu następnego okresu.

ROZDZIAŁ V WSPÓLCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE

1. Do części kosztów rozliczanej wg wskazań indywidualnych liczników ciepła, stosuje się współczynniki lokalowe R_m (dawniej LAF), uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku. Współczynnik R_m wyliczany jest na podstawie dokumentacji technicznej danego budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
3. Dla lokali użytkowych i lokali nieopomiarowanych stosowany jest zawsze współczynnik wyrównawczy równy 1.
4. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termo-modernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe, wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ VI SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Rozliczenie całkowitych kosztów c.o. wykonuje Spółdzielnia lub firma zewnętrzna.

W lokalach wyposażonych w liczniki ciepła

1. Rozliczenie kosztów wspólnych CO
 - a) Naliczenie kosztów wspólnych ciepła dla lokalu – 40% kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej budynku pomnożony przez powierzchnię danego lokalu,
2. Rozliczenie kosztów zmiennych CO
 - b) odczyt wskazań ciepłomierzy dokonuje przedstawiciel Spółdzielni lub pracownik Firmy zewnętrznej terminie 30 dni od daty zakończenia okresu grzewczego,
 - c) między odczyt przeprowadza się w przypadku oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, w razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje następca,
 - d) zużycie ciepła ustala się po przemnożeniu odczytu przez współczynnik korygujący (lokalowy R_m),
 - e) rozliczenie indywidualne Użytkownik otrzymuje w terminie 2 miesięcy od dokonania odczytu.

W lokalach nieopomiarowanych.

1. Rozliczenie kosztów wspólnych CO
 - a) Naliczenie kosztów wspólnych ciepła dla lokalu – 40% kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej budynku pomnożony przez powierzchnię danego lokalu,

2. Rozliczenie kosztów zmiennych CO:
 - b) maksymalny koszt ciepła dla 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej w danym budynku pomnożony przez powierzchnię danego lokalu.

Rozliczenie zaliczek

1. Rozliczenie wniesionych zaliczek
 - a) jeżeli wniesiona zaliczka na poczet CO jest wyższa od kosztu ciepła występuje nadpłata, którą zalicza się lokatorom (w pierwszej kolejności na spłatę odsetek za opóźnienie w płatności opłat eksploatacyjnych, następnie na zaległość podstawową z tytułu tych opłat i pokrycie innych należności wobec Spółdzielni);
 - b) jeśli wniesiona zaliczka na poczet CO jest niższa od kosztu ciepła występuje niedopłata, którą lokator powinien uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Zasady rozliczania mieszkań w przypadkach szczególnych

3. Jeśli odczyt w lokalu opomiarowanym nie został dokonany z winy Użytkownika ustalenia zużycia ciepła dokonuje się na podstawie maksymalnego zużycia ciepła na m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali odczytanych w budynku. Taką samą zasadę ustalenia zużycia ciepła stosuje się również w przypadku, gdy Użytkownik:
 - a) uszkodził licznik ciepła,
 - b) naruszył plombę licznika ciepła i o fakcie tym nie powiadomił Spółdzielni,
 - c) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą w sposób mający wpływ na pomiar.
4. Jeśli odczyt indywidualnego licznika ciepła nie został dokonany nie z winy Użytkownika i nie można dokonać odczytu ustalenia zużycia ciepła dokonuje się na podstawie średniej pozostałych zużyć w danym budynku i ustala się szacowaną ilość ciepła dla danego lokalu.
5. Jeśli ustalone na podstawie indywidualnego licznika ciepła zużycie ciepła dla danego lokalu jest rażąco niskie, czyli jest mniejsze w przeliczeniu na 1 m² niż 0,2 zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku, to obciążenie tego lokalu zużyciem ciepła ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości 0,2 zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku.

ROZDZIAŁ VII ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ

Rozliczenie kosztów podgrzania wody odbywa się na podstawie odrębnego regulaminu.

ROZDZIAŁ VIII REKLAMACJE

1. Odwołanie związane z rozliczeniem CO i CW przyjmowane będzie przez Zarząd w okresie do 30 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu. Odwołanie, złożone w formie pisemnej, musi zawierać uzasadnienie.
2. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Zarząd rozpatrzy odwołanie i przekaze swoje stanowisko w terminie do 30 dni od chwili otrzymania reklamacji.

ROZDZIAŁ IX POZOSTAŁE SPRAWY

1. W sezonie grzewczym Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż 16°C. W przypadku gdy temperatura w lokalu zostanie celowo, przez Użytkownika obniżona i utrzymana poniżej 16°C, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia lokalu z tego wynikające (np. zawilgocenie ścian, powstanie pleśni).
2. Użytkownik lokalu, oprócz kosztów zużycia ciepła wyliczanych zgodnie z procedurą podaną w niniejszym regulaminie, zobowiązany jest pokrywać koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania, energii elektrycznej zużywanej w instalacji CO, naliczanych w opłatach czynszowych oraz koszty odczytu i rozliczenia opłaty za ciepło oraz elektronicznej wymiany danych.
3. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej/firmy zewnętrznej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń oraz w uzasadnionych przypadkach sprawdzenia temperatury w pomieszczeniach.
4. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny instalacji c.o. znajdującej się w jego lokalu i bez pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej nie może dokonywać jakichkolwiek zmian (np. wymiana grzejnika, usunięcie lub powiększenie kryzy). Koszty związane z doprowadzeniem instalacji i urządzeń do właściwego stanu technicznego ponosi Użytkownik.
5. Właścicielem urządzeń pomiarowych (np. wodomierz, liczniki ciepła,) jest Użytkownik lokalu. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu tych urządzeń Użytkownik jest obowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię. Koszt naprawy lub wymiany uszkodzonych ze swojej winy urządzeń pokrywa Użytkownik.
6. Spółdzielnia w oparciu o niniejszy Regulamin podejmuje decyzję w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości i naliczenia kosztów dla lokalu gdzie uchybienia wykryto.

ROZDZIAŁ X UWAGI KOŃCOWE

1. W sprawach nieregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w pkt. I Podstawa prawna.
2. Regulamin obowiązuje od sezonu 2014/2015 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

Ewa Zalewska

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Edward Sadowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorcza