

Regulamin
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i sposobu ustalania opłat za
ogrzewanie mieszkań i lokali użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach.

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (t.j. - Dz.U. z 2012r. poz.1059 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. – Dz.U. 2015.1422).
3. Polska Norma PN-EN 834 dotycząca podzielników kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (t.j. 2016.21) oraz Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 z późn.zm.)
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2016.380 z późn. zm.)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej BOCIANEK (tekst jednolity) zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 09.12.2015 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000191815 .

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Koszty centralnego ogrzewania mieszkań rozlicza się dla wszystkich budynków wielorodzinnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” wg faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania.

Na całkowity koszt centralnego ogrzewania budynku składa się:

- koszt mocy zamówionej - wynikający z faktur dostawcy ciepła płaconych przez 12 miesięcy w roku,
- koszt zużytej energii cieplnej - ponoszone przez nieruchomość w sezonie grzewczym na podstawie faktur za dostarczone ciepło zgodnie ze wskazaniami urządzeń w węzłach pomiarowo-rozliczeniowych każdego budynku,
- koszt zużytej wody na uzupełnienie ubytku w sieci,
- koszt przyłącza do sieci,
- koszt konserwacji instalacji c.o.

§ 2

1. Ze względu na sposób rozliczania kosztów ciepła za centralne ogrzewanie budynki dzielą się na:
 - 1.1. Budynki opomiarowane:
 - a) przy pomocy podzielników kosztów – lokale mieszkalne Bocianek,
 - b) przy pomocy ciepłomierzy lokalowych – lokale mieszkalne i użytkowe Nowy Bocianek.
 - 1.2. Budynki nieopomiarowane – lokale użytkowe - Bocianek.
2. Sposób rozliczania kosztów ciepła na lokale zależy od sposobu opomiarowania budynków.

§ 3

1. W budynkach opomiarowanych okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania obejmuje okres od dnia 1 sierpnia danego roku do dnia 31 lipca roku następnego, a rozliczenie kosztów c.o. następuje nie później niż do dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. W budynkach nieopomiarowanych koszty c.o. rozliczane są na bieżąco w comiesięcznych fakturach.

II. Rozliczanie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła.

§ 4

1. W budynkach, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, całkowite koszty ciepła dzieli się na:
 - 1.1 **Koszty stałe, które wynoszą 60% całkowitych kosztów ogrzewania budynku** - rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty te są niezależne od wielkości zużycia ciepła w lokalach i odzwierciedlają:
 - opłaty stałe zależne od zamówionej mocy cieplnej,
 - koszty wynikające ze strat energii cieplnej poprzez pionowe i poziome rury rozprowadzające instalacji centralnego ogrzewania w piwnicach i na klatkach schodowych,
 - koszty ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe itp.).
 - 1.2 **Koszty zmienne I, które wynoszą 20% całkowitych kosztów ogrzewania budynku** - rozliczne proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych określonych na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i różnicy średnich temperatur, wewnętrznej lokalu i zewnętrznej w danym sezonie grzewczym. Koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła pionów grzewczych, ogrzewania

nieopomiarowanych łazienek oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane.

- 1.2.1 Średnia temperatura wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur pomieszczeń zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
- 1.2.2 Średnia temperatura zewnętrzna jest obliczana na podstawie średnich dobowych temperatur rejestrowanych w trakcie sezonu grzewczego,
- 1.3 **Koszty zmienne II, które wynoszą 20% całkowitych kosztów ogrzewania budynku** - rozliczane proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych określonych na podstawie iloczynu wskazań podzielników, współczynników oceny grzejników i współczynników redukcyjnych lokalu. Koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez grzejniki w lokalu.
 - 1.3.1 Wartość współczynnika oceny grzejnika (uwzględnia typ i moc grzejnika) wynika z systemu firmy rozliczeniowej.
 - 1.3.2 Współczynnik redukcyjny koryguje zużycie ciepła w zależności od położenia lokalu w bryle budynku.
2. Struktura podziału kosztów na stałe i zmienne ustalana jest przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
3. Całkowity koszt ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym, stanowi sumę kosztu stałego, zmiennego I i zmiennego II.
4. Do indywidualnych kosztów ogrzewania poszczególnych lokali doliczany jest koszt serwisu rozliczeniowego (odczyt i rozliczenie zużytego ciepła) proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania.

§ 5

1. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych po

zakończeniu sezonu grzewczego. Instalowane podzielniki kosztów winny być zgodne z normą PN EN 834.

2. Pomimo wyposażenia instalacji c.o. lokalu w podzielniki kosztów, w przypadku stwierdzenia:
 - a) zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika lub jego systemu montażowego,
 - b) zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - c) umyślnego spowodowania jakichkolwiek działań zmierzających do zafałszowania wskazań choćby jednego podzielnika lub innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika,
 - d) samowolnego przełożenia/zdemontowania podzielnika kosztów,użytkownik takiego lokalu zostanie obciążony za ogrzewanie kosztami zmiennymi obliczonymi w oparciu o liczbę jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I i zmiennych II przypadającą na m^2 powierzchni użytkowej lokalu opomiarowanego w tym budynku, o największym koszcie ogrzania $1 m^2$.
3. Jeśli podczas wykonywania zdalnych odczytów stwierdzony zostanie brak kontaktu radiowego z podzielnikiem, właściciel lub użytkownik danego lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do urządzenia w celu jego kontroli lub wymiany na nowy. Jeżeli użytkownik lokalu nie będzie obecny podczas kontroli lub wymiany podzielników, zostanie wyznaczony drugi termin. Jeżeli w drugim terminie kontrola lub wymiana urządzenia również nie będzie możliwa, nastąpi oszacowanie wartości zużycia ciepła. Uniemożliwienie przez użytkownika lokalu dokonania kontroli podzielnika/ów lub jego/ich wymiany na nowy/e, w kolejnych wyznaczonych terminach, spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zgodnie z § 5 pkt. 2.

4. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego nie wyraża zgody na montaż zaworu termostatycznego i podzielnika kosztów, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest zgodnie z § 5 pkt. 2.
5. Dla zapobieżenia degradacji obiektu budowlanego, w pomieszczeniach mieszkalnych (np. pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne) o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej, każdy lokator powinien utrzymywać temperatury na poziomie minimum 16°C. Jeśli średnia temperatura pomieszczenia w lokalu zarejestrowana przez podzielnik będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony **kosztami zmiennymi I** będącymi wynikiem przyjęcia do obliczeń średniej temperatury wewnętrznej takiego pomieszczenia na poziomie 16°C.

§ 6

Na pomieszczenia dodatkowe posiadające instalację c.o. opłaty są ustalane w odrębnych umowach z członkami Spółdzielni.

III. Rozliczenie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w ciepłomierze.

§ 7

1. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów ciepłomierzy, zainstalowanych na wejściu instalacji c.o. do lokalu mieszkalnego, po zakończeniu sezonu grzewczego.
2. Ciepłomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych.

§ 8

1. W budynkach z lokalami wyposażonymi w ciepłomierze lokalowe, całkowite koszty ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie dzielone są na opłaty stałe i zmienne, zgodnie z obciążeniem dostawcy ciepła.

2. Opłaty stałe - rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Opłaty zmienne centralnego ogrzewania, dzielone są na koszty:
 - wspólne, wynikające z różnicy GJ zarejestrowanych przez ciepłomierz główny i sumę GJ zarejestrowanych przez ciepłomierze lokalowe
 - zmienne wynikające z sumy GJ zarejestrowanych przez ciepłomierze lokalowe w budynku.
4. Koszty wspólne - rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty zmienne - dzielone są na lokale według wskazań ciepłomierzy lokalowych.
6. Całkowity koszt ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym, wyposażonego w ciepłomierze lokalowe, stanowi sumę opłaty stałej, kosztu wspólnego i zmiennego.
7. Do indywidualnych kosztów ogrzewania poszczególnych lokali doliczany jest koszt serwisu rozliczeniowego (odczyt i rozliczenie zużytego ciepła).

IV. Zasady rozliczenia finansowego w opomiarowanych budynkach.

§ 9

1. Zobowiązuje się użytkownika lokalu do wnoszenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym. Zaliczki wnoszone są wraz z opłatą za użytkowanie lokalu na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.
2. Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania lokali:
 - a) miesięczne zaliczkowe opłaty ustala się po dokonanych rozliczeniach kosztów ogrzewania, indywidualnie dla wszystkich użytkowników lokali. Prognoza zaliczek na następny okres rozliczeniowy

wykonywana jest przez firmę rozliczeniową, w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, w oparciu o przewidywany wzrost kosztów ogrzewania, uzyskane jednostkowe koszty ogrzewania lokali [zł/m²] oraz parametry zakończonego i przewidywanego sezonu grzewczego (średnia temperatura zewnętrzna oraz długość sezonu).

Wysokość prognozowanych zaliczek może być drukowana na rachunkach indywidualnych i zbiorczych.

- b) ustalana miesięczna stawka zaliczkowa opłaty nie może być niższa od średniego miesięcznego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej danego budynku w zakończonym okresie rozliczeniowym.
 - c) wprowadzenie nowych stawek opłat zaliczkowych następuje nie później niż 1 października następnego okresu rozliczeniowego,
 - d) w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, suma opłat zaliczkowych naliczona dla danego użytkownika lokalu porównywana jest z kosztami ogrzewania wynikającymi z indywidualnego rozliczenia. Jeśli w rozliczeniu zostanie wykazana nadwyżka opłat zaliczkowych Spółdzielnia zwraca nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie ich na poczet bieżącego czynszu lub na wniosek użytkownika wypłaca gotówką, jeżeli nie ma zaległości czynszowych.
 4. W przypadku niedopłaty następuje wezwanie użytkownika do wpłacenia przedmiotowej kwoty przy najbliższej opłacie czynszowej.
 5. Użytkownikowi mieszkania nie przysługuje prawo do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat c.o., jednocześnie Spółdzielnia nie nalicza odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym.

6. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia c.o. należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania w biurze Zarządu Spółdzielni.

§10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu koszty centralnego ogrzewania rozliczają wzajemnie między sobą zbywca z nabywcą, z tym że obowiązek wpłaty do Spółdzielni niedopłaty po okresie rozliczeniowym spoczywa na nabywcy.
2. Informację o nierozliczonych kosztach c.o. należy umieszczać w wydanym zaświadczeniu o prawie do lokalu wydawanym przez Spółdzielnię.

V. Rozliczenie kosztów c.o. w budynkach nieopomiarowanych.

§11

1. Opłatę za ciepło w lokalach użytkowych oblicza się na podstawie ciepłomierza zamontowanego na wejściu do pawilonu.
2. Rozliczenie zużycia ciepła następuje na podstawie miesięcznych faktur od dostawcy ciepła.
3. W zakresie rozliczeń lokali użytkowych obowiązuje opłata dwuczłonowa obejmująca:
 - koszty stałe (wg dostawcy),
 - koszty zmienne.
4. Koszty na poszczególnych użytkowników lokalu dzielone są wg powierzchni użytkowej w m².
5. Licznik energii cieplnej jest własnością odbiorcy ciepła. W przypadku uszkodzenia licznika koszty naprawy lub wymiany obciążają odbiorcę ciepła.
6. W razie uszkodzenia licznika za okres, w którym był niesprawny, koszty ogrzewania naliczone będą od daty ostatecznego odczytu do momentu

usunięcia awarii potwierdzonego stosownym protokołem, na podstawie zużycia energii w lokalu z uwzględnieniem analogicznego okresu oraz zewnętrznych warunków temperaturowych.

§12

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 13/16 Rady Nadzorczej z dnia 7 lipca 2016r.
2. Traci moc Regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i sposobu ustalania opłat za ogrzewanie mieszkań i lokali użytkowych z dnia 25 czerwca 2015r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.