

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”
w Koszalinie

R E G U L A M I N

**ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPLAT
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE w BUDYNKACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI” w KOSZALINIE**

2020r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. prawo energetyczne (Dz. U. 2020 poz. 833 tekst jednolity z dnia 11.05.2020r.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. 2020 poz. 275 tekst jednolity z dnia 20.02.2020r.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 poz. 845 tekst jednolity z dnia 08.05.2018r.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie.

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie (C.O.) w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych położonych w zasobach Spółdzielni.

2. Energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni dostarczana jest przez firmę MEC Sp. z o. o. w Koszalinie na podstawie zawartej umowy.

3. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla wszystkich budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe S.M. „Budowlani” w Koszalinie, jako jednej nieruchomości.

§ 3

1. Rozliczenia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa ISTA Sp. z o.o. na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy rozliczeniowej.

2. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (C.O.) polega na zbilansowaniu zaliczkowych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z kosztami zakupu energii cieplnej wynikającymi z obowiązującej „Taryfy dla ciepła”, stosowanej do umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą energii cieplnej.

3. Każdy odbiorca energii cieplnej z domowej instalacji centralnego ogrzewania jest użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie całość zasobów Spółdzielni. Poszczególne elementy instalacji grzewczej stanowią część wspólną nieruchomości dla wszystkich właścicieli i użytkowników lokali, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

Są to w szczególności:

- a) rury i zamontowana na nich armatura, tj. zawory podpionowe, zawory regulacyjne instalacji centralnego ogrzewania w tym piony i gałazki;
- b) grzejniki centralnego ogrzewania;
- c) zawory grzejnikowe wraz z głowicami termostatycznymi;
- d) podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub inne urządzenia pomiarowe stosowane przez firmę rozliczeniową.

§ 4

Zamienna metoda rozliczenia opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie ich powierzchni użytkowej, zostanie zastosowana w przypadku braku technicznych możliwości rozliczenia kosztów C.O. na podstawie podzielników kosztów.

§ 5

Określenia użyte w regulaminie:

- a) **spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Koszalinie,
- b) **firma rozliczeniowa** - ISTA Polska Sp. z o.o.,
- c) **dostawca energii cieplnej**: - MEC Sp. z o.o. w Koszalinie,
- d) **umowa rozliczeniowa** – umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a firmą dokonującą rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania,
- e) **użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub osoba prawna zajmująca lokal mieszkalny i/lub użytkowy bez względu na rodzaj prawa do lokalu,
- f) **powierzchnia użytkowa lokalu** – jest to ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym lub użytkowym, w tym pow. pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju, spiżarni, strychów i innych pomieszczeń, do których doprowadzona jest instalacja centralnego ogrzewania, o której mowa w § 3 ust. 3, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do pow. użytkowej lokalu nie zalicza się pow. balkonów, loggi, tarasów, piwnic, korytarzy, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, itp., nie posiadających instalacji centralnego ogrzewania, o której mowa w § 3 ust. 3,
- g) **C.O.** - centralne ogrzewanie;
- h) **podzielnik kosztów** - urządzenie elektroniczne zamontowane na grzejniku, służące do rejestrowania poboru ciepła emitowanego przez grzejnik;
- i) **lokal opomiarowany** - lokal mieszkalny lub użytkowy z zamontowanymi na grzejnikach centralnego ogrzewania elektronicznymi podzielnikami kosztów;
- j) **pomieszczenie nieopomiarowane** - pomieszczenie w lokalu mieszkalnym lub użytkowym, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na grzejnikach podlegających opomiarowaniu;
- k) **okres rozliczeniowy** - przedział czasu, dla którego dokonywane jest rozliczenie zgodnie z § 6 ust.1;
- l) **okres grzewczy** - okres zmienny, zależny od temperatury zewnętrznej, która wymusza moment włączenia czynnika grzewczego do instalacji centralnego ogrzewania, trwający do czasu wyłączenia ogrzewania;
- ł) **usługa rozliczeniowa** - zespół czynności dokonywanych przez firmę dokonującą indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;
- m) **koszt energii cieplnej** - całkowite koszty ciepła rozliczane z dostawcą na podstawie taryfy dla ciepła oraz zawartej umowy, które ustala się w oparciu o:
 - moc zamówioną, oraz o
 - faktyczny pobór ciepła wg wskazań głównego licznika ciepła;
- n) **koszt centralnego ogrzewania** - jest to suma następujących składników:
 - koszt energii cieplnej wym. w p.p-kcie m);
 - koszt całkowitej obsługi systemu rozliczenia centralnego ogrzewania,
- o) **koszt usługi rozliczeniowej** – opłata za czynności rozliczeniowe za dany okres, wyliczona na podstawie stawki ustalonej umownie z firmą rozliczeniową;
- p) **indywidualna stawka zaliczki za centralne ogrzewanie** – stawka służąca do wyliczenia miesięcznej opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie, wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dany okres rozliczeniowy;

- r) **miesięczna opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie** – miesięczna należność ponoszona przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym;
- s) **koszty stałe (wspólne)** - koszty zużycia ciepła pokrywane przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wg niezmiennych parametrów;
- t) **koszty zużycia (zmienne)** – koszty zależne od ilości zużytego ciepła w lokalach opomiarowanych, dzielone na użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, wg wskazań podzielników kosztów;
- u) **podział kosztów centralnego ogrzewania** – ustalany corocznie przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni poprzez podjęcie uchwały, procentowy udział kosztów stałych (wspólnych) i kosztów zużycia (zmiennych), w podlegających rozliczeniu kosztach całkowitych centralnego ogrzewania.

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 6

1. Okresem rozliczeniowym kosztów i wnoszonych opłat za C.O. jest okres od **01 sierpnia** do **31 lipca roku następnego**.

2. Koszty C.O. ponoszone przez Spółdzielnię, stanowiące podstawę do rozliczeń lokali mieszkalnych i użytkowych dzieli się na:

- **koszty stałe** – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- **koszty zmienne (zużycia)** – rozliczane na podstawie jednostek zużycia odczytanych z podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach, określane jako „*zredukowane obliczeniowe jednostki zużycia*”.

3. Procentowy podział kosztów stałych i zmiennych ustala corocznie Rada Nadzorcza poprzez podjęcie stosownej uchwały na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez Zarząd Spółdzielni.

4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby C.O. polega na zbilansowaniu zaliczkowych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych z kosztami zakupu energii cieplnej, na które składają się:

- a) wszelkie koszty wynikające z obowiązującej „Taryfy dla ciepła” określonej w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą energii cieplnej,
- b) koszty obsługi systemu rozliczeniowego,
- c) koszty usług wykonywanych przez firmę rozliczeniową w zakresie demontażu i montażu podzielników w przypadkach niezależnych od woli indywidualnych użytkowników i przez nich niezawinionych, np. w przypadku awarii grzejnika lub podzielnika kosztów i konieczności dokonania ich wymiany przez Spółdzielnię,
- d) koszty uznanych reklamacji z lat poprzednich,
- e) inne nieprzewidziane koszty związane z obsługą i eksploatacją centralnego ogrzewania, oprócz kosztów związanych z remontem sieci, instalacji i urządzeń C.O.

5. Fizyczną jednostką obliczeniową, służącą do ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki płaconej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania jest **m²** powierzchni użytkowej lokalu.

6. Podstawą odpłatności za centralne ogrzewanie w okresie rozliczeniowym jest miesięczna opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie wnoszona przez użytkowników lokali.

7. Miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie oblicza się mnożąc indywidualną stawkę zaliczki przez ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu.

8. Tabela indywidualnych stawek zaliczek na centralne ogrzewanie jest zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zbiorczego zestawienia kosztów centralnego ogrzewania za ubiegły okres rozliczeniowy.

9. Indywidualne stawki zaliczek na centralne ogrzewanie, po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni obowiązują od dnia **1 stycznia następnego roku kalendarzowego.**

10. Miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie użytkownik lokalu uiszcza przez cały okres rozliczeniowy z góry, wraz z opłatami eksploatacyjnymi za używanie lokalu do dnia 15-ego każdego m-ca,

11. W przypadku istotnego wzrostu cen energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może podwyższyć miesięczną opłatę zaliczkową.

12. O wynikach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania właściciel lokalu lub jego użytkownik jest powiadamiany na piśmie w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Spółdzielnię końcowego rozliczenia kosztów z firmy rozliczeniowej.

13. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania składane są do Spółdzielni na piśmie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

14. W przypadku gdy suma miesięcznych opłat zaliczkowych wpłaconych przez użytkownika lokalu przewyższa koszty poniesione na centralne ogrzewanie w danym okresie rozliczeniowym, nadwyżka jest zaliczana na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu.

15. W przypadku gdy suma miesięcznych opłat zaliczkowych jest mniejsza od poniesionych kosztów, użytkownik lokalu jest obowiązany dokonać dopłaty przy najbliższej wpłacie opłaty za używanie lokalu.

16. W przypadku gdy użytkownik jest zadłużony wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, nadpłata jest zaliczana na poczet zadłużenia.

17. W przypadku terminowego regulowania wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni i przy braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych, na złożony przez użytkownika lokalu pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, istnieje możliwość zwrotu nadpłaconej kwoty w formie przelewu na jego rachunek bankowy.

III. Zasady dokonywania odczytów wskazań podzielników na potrzeby rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 7

1. Lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach Spółdzielni firma rozliczeniowa wyposaża w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania umożliwiające odczyt ich wskazań drogą radiową.

2. Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową jeden raz w roku, po dniu zakończenia okresu rozliczeniowego przypadającego na dzień 31 lipca każdego roku.

3. W przypadku nieodczytania wskazań podzielnika/podzielników kosztów drogą radiową, właściciel lub użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dokonania bezpośredniego odczytu poprzez zapewnienie dostępu do grzejników i podzielników kosztów.

§ 8

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, administracja Spółdzielni dokonuje pośredniego odczytu podzielników kosztów, w tym:

- a) sprawdzenia stanu instalacji centralnego ogrzewania w lokalu użytkownika, w obecności osób zainteresowanych, a zauważone usterki i nieprawidłowości wpisuje do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu,
- b) dokonuje odczytu stanu podzielników kosztów wpisując ich numery fabryczne i stwierdzone wskazania jednostek do protokołu j.w.,
- c) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na koniec okresu rozliczeniowego i obciąża zarówno użytkownika zwalnającego jak i przejmującego lokal,
- d) na zgodny wniosek użytkowników (przejmującego i zwalnającego) lokal, dopuszczalne jest przyjęcie zobowiązań i uprawnień z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie złożonych w Spółdzielni oświadczeń.

2. Administracja Spółdzielni jest uprawniona do dokonywania okresowych kontroli działania podzielników kosztów i stanu instalacji centralnego ogrzewania.

3. Zauważone przez użytkownika lokalu nieprawidłowe działanie podzielnika kosztów lub jego uszkodzenie powinno być każdorazowo zgłoszone do Spółdzielni na piśmie.

IV. Zasady postępowania przy użytkowaniu instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania.

§ 9

1. Wszelkie przeróbki, zmiany, modernizacje i ingerencje w instalację i urządzenia centralnego ogrzewania bez zgłoszenia i otrzymania pisemnej zgody ze strony Spółdzielni, są zabronione.

2. Zabrania się między innymi:

- a) dokonywania demontażu grzejników centralnego ogrzewania, zwiększania lub zmniejszania ich powierzchni grzejnej, a także zamiany na grzejniki innego typu;
- b) demontażu i zmiany usytuowania podzielników kosztów na grzejnikach oraz uszkodzania plomb i zabezpieczeń;
- c) dokonywania demontażu głowic termostatycznych lub ich zamiany na głowice innego typu;
- d) dokonywania zmiany nastawionych kryz zaworów grzejnikowych;
- e) stosowania niezaplombowanych zaworów odcinających na gałązkach grzejnikowych umożliwiających zdjęcie grzejnika bez konieczności spuszczenia wody.

3. Każda stwierdzona zabroniona ingerencja użytkownika lokalu powodująca konieczność przeprowadzenia naprawy lub regulacji instalacji i urządzeń grzewczych, stanowi podstawę do obciążenia użytkownika całością poniesionych z tego tytułu kosztów.

4. Nielegalny pobór ciepła na cele C.O. przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego stwierdzony przez Spółdzielnię lub firmę rozliczającą C.O., Spółdzielnia będzie traktować jako kradzież, a kosztami likwidacji nielegalnego poboru ciepła obciąży użytkownika lokalu.

5. Za nielegalny pobór ciepła przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego uważa się pobór energii cieplnej w przypadkach:

- a) całkowitego lub częściowego pominięcia podzielnika(ów) kosztów;
- b) uszkodzenia podzielnika/ów kosztów;
- c) naruszenia lub braku plomb podzielnika(ów);
- d) zmiany cech plomb legalizacyjnych zastosowanych w zasobach Spółdzielni na podzielniku(ach);
- e) samowolnej ingerencji w istniejącą instalację C.O.;
- f) innych działań mogących spowodować zafałszowanie wskazań urządzeń.

V. Postanowienia końcowe.

§ 10

1. Za sprawność techniczną instalacji C.O. w budynkach spółdzielni wraz z grzejnikami, zaworami, głowicami termostatycznymi i podzielnikami kosztów, odpowiada Spółdzielnia. Jednak w razie stwierdzenia jej uszkodzenia z winy użytkownika, naprawa lub wymiana poszczególnych jej elementów dokonywana będzie na koszt użytkownika. Ocenę uszkodzenia dokona komisja złożona z przedstawicieli administracji Spółdzielni lub firmy rozliczającej w obecności użytkownika lokalu lub dorosłego domownika.
2. Jakakolwiek ingerencja w instalację centralnego ogrzewania może się odbywać wyłącznie za zgodą administracji Spółdzielni wyrażoną na piśmie.
3. Wymiana istniejących grzejników w lokalach mieszkalnych i użytkowych na nowe jest możliwa wyłącznie poprzez złożenie stosownego wniosku na piśmie do administracji Spółdzielni, która określi warunki wymiany, zawierające m.in. parametry techniczne nowych grzejników.
4. Wszelkie koszty związane z przeróbką lub wymianą na nowe części istniejącej i sprawnie działającej instalacji C.O. w lokalach mieszkalnych i użytkowych, ponosi właściciel lub użytkownik lokalu, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w Koszalinie Uchwałą Nr ..7.../2020 z dnia 21.07.2020r. z mocą obowiązującą od dnia 01.08.2020r.