

REGULAMIN

**INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZALICZKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA” W WOLI**

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne,
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”.

II. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” w Woli (dalej zwana Spółdzielnią) zawiera z przedsiębiorstwem energetycznym umowę o sprzedaż energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla wszystkich nieruchomości wchodzących w skład jej zasobów.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania stanowią wydatek Spółdzielni ponoszony na rzecz dostawcy i obejmują:
 - 1) koszty stałe zakupu ciepła w danej nieruchomości (budynku), na które składają się:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata stała za usługi przesyłowewg taryfy dla ciepła zatwierdzonej dla dostawcy przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, wynikają z sumy faktur dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym,
 - 2) koszty zużycia nośnika ciepła, w danej wymiennikowni, obejmują uzupełnienie zładu instalacji centralnego ogrzewania, liczone od pierwszego zaworu odcinającego na zasilaniu i powrocie w węźle rozdzielczym budynku wraz z pojemnością grzejników oraz poziomych rurociągów rozprowadzających i pionów,
 - 3) koszty zmienne w danej nieruchomości (budynku) za ciepło zużyte na potrzeby centralnego ogrzewania wynikające ze wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych, na które składają się:
 - a) opłata za zużycie ciepła,
 - b) opłata zmienna za usługi przesyłowewg taryfy dla ciepła zatwierdzonej dla dostawcy przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, wynikają z sumy faktur dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym.
3. Z kosztów zmiennych danej nieruchomości (budynku) wydziela się koszty wspólne w danej nieruchomości stanowiące 20% kosztów zmiennych danej nieruchomości z przeznaczeniem na pokrycie kosztów:
 - 1) ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, piwnice itp.),
 - 2) nieopomiarowanych łazienek,
 - 3) kosztów ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.
4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej dla każdego budynku wchodzącego w jej skład w systemie opomiarowanym poprzez:
 - 1) liczniki pomiaru ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych nieruchomości umożliwiające

- określenie ilości ciepła zużytego na centralne ogrzewanie,
- 2) nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowane w lokalach w danym budynku (przrządy do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki, za pomocą których można ustalić procentowy udział ciepła oddawanego przez grzejniki w lokalach w odniesieniu do całkowitego zużycia ciepła w rozliczanej nieruchomości), których wskazania w danym lokalu sumuje się,
 - 3) uwzględniając powierzchnię użytkową lokali w danym budynku,
 - 4) współczynniki wyrównawcze lokali uwzględniające położenie lokali w bryle budynku wyznaczone na podstawie projektowego obciążenia cieplnego, wprowadzone odrębną uchwałą Zarządu,
 - 5) uwzględniając współczynniki oceny - określające moc grzejnika, ustalone przez firmę rozliczającą.
5. Koszt stały w danej nieruchomości, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) powyżej, dzieli się przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości - otrzymując w ten sposób koszt stały przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 6. Koszt uzupełnienia nośnika ciepła, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) dzieli się przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali zasilanych z danej wymiennikowni - otrzymując w ten sposób koszt stały przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 7. Koszt stały zakupu ciepła zużytego na centralne ogrzewanie (c.o.) i koszt zużycia nośnika ciepła przypadające na lokal otrzymuje się mnożąc koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalony w sposób wskazany w ust. 5 i 6 powyżej, przez powierzchnię użytkową danego lokalu (wyrażoną w m²) w okresie rozliczeniowym.
 8. Koszt zmienny zakupu ciepła w danej nieruchomości, o którym mowa ust 2 pkt 3) przypadający na 1 jednostkę rozliczeniową ustalany jest w następujący sposób:
 - od ogólnego kosztu zmiennego danej nieruchomości odejmowany jest koszt zmienny lokali rozliczanych w formie ryczałtu, a następnie podzielony przez sumę jednostek wynikających ze zdalnego odczytu nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania w nieruchomości skorygowaną o współczynniki oceny i współczynniki wyrównawcze.
 9. Koszt zmienny zakupu ciepła zużytego na centralne ogrzewanie (c.o.) w lokalu, w którym rozliczenie zużycia następuje w oparciu o zdalny odczyt nagrzewnikowych podzielników kosztów, otrzymuje się mnożąc ustalony w sposób określony w ust. 8 koszt zmienny zakupu ciepła zużytego na centralne ogrzewanie przez sumę jednostek wynikających z odczytu nagrzewnikowych podzielników kosztów w lokalu skorygowaną o współczynniki oceny oraz o współczynnik wyrównawczy - zużycie c.o. (wyrażone w jednostkach) w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
 10. Koszt zmienny zakupu ciepła zużytego na centralne ogrzewanie (c.o.) w lokalu, w którym rozliczenie zużycia następuje ryczałtowo, otrzymuje się odejmując od ustalonej za dany okres rozliczeniowy opłaty za centralne ogrzewanie wysok
 11. ość kosztów stałych wyliczonych zgodnie z zapisami w ust 5 i 6, oraz przypadające na dany lokal koszty wspólne zakupu ciepła wyliczone zgodnie z zapisem ust. 12
 12. Koszty wspólne zakupu ciepła zużytego w danej nieruchomości na centralne ogrzewanie, o których mowa w ust. 3 powyżej, dzieli się przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości - otrzymując w ten sposób koszt wspólny przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 13. Koszty wspólne zakupu ciepła zużytego na centralne ogrzewanie (c.o.) przypadające na dany

lokal otrzymuje się mnożąc koszty wspólne przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalone w sposób wskazany w ust. 11 powyżej, przez powierzchnię użytkową danego lokalu (wyrażoną w m²) w okresie rozliczeniowym.

§ 2

1. Użytkownicy lokali uiszczają comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, przez dwanaście miesięcy okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów centralnego ogrzewania lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym (suma kosztów stałych, kosztów zmiennych, kosztów wspólnych) w przeliczeniu na 1 m²
3. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewania (c.o.) nie może być niższa od średniego kosztu ogrzewania 1 m² budynku.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie może ulegać zwiększeniu w trakcie okresu rozliczeniowego o wskaźnik wzrostu taryf dostawy ciepła.
5. Na wniosek użytkownika dopuszcza się indywidualnie zmianę wysokości ustalonej w powyższy sposób zaliczki. W przypadku jej obniżenia użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia pisemnego zobowiązania jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty powstałej po rozliczeniu sezonu, którego zmiana zaliczki dotyczy.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wysokość miesięcznej zaliczki może zostać ustalona na poziomie średniego kosztu ogrzewania 1m² budynku.
7. Użytkownicy lokali rozliczani w formie ryczałtu uiszczają comiesięczne opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, przez dwanaście miesięcy okresu rozliczeniowego.
8. Wysokość opłaty ryczałtowej wynosi 8,19 zł/m² zgodnie z Uchwałą nr 16/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” z dnia 31.07.2017 r. w sprawie uchwalenia wysokości opłaty centralnego ogrzewania dla użytkowników rozliczanych w formie ryczałtu.
9. Wysokość opłaty dla użytkowników rozliczanych w formie ryczałtu waloryzowana jest o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen taryf ciepła zakończonego okresu rozliczeniowego, na bazie Uchwały Rady Nadzorczej podjętej do dnia 31 lipca i nie podlega rozliczaniu.
10. Zmiana wysokości opłaty ryczałtowej nie będzie powodowała konieczności aneksowania Regulaminu.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w okresie rozliczeniowym od 1-go lipca roku poprzedzającego do 30-go czerwca roku bieżącego.
2. Rozliczenie zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali danej nieruchomości następuje w terminie do 30 września bieżącego roku .
3. Podstawą dokonania rozliczenia zużycia ciepła jest odczyt wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów dokonany przez firmę rozliczającą koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.).
4. Obsługa, montaż, demontaż, przemontowanie, odczyt wskazań podzielników oraz rozliczenie kosztów c.o. dokonywane jest na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczającą.
5. Odczyty podzielników kosztów wykonywane są zdalnie (poza lokalem) po zakończonym

sezonie grzewczym.

6. W przypadku braku sygnału z urządzenia (brak odczytu) lokal należy udostępnić serwisantowi firmy rozliczającej.
7. 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, na podstawie wskazań podzielników w poprzednim okresie rozliczeniowym.
8. Dopuszcza się kontrolne odczyty podzielników przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową w trakcie sezonu grzewczego, w lokalach, gdzie występuje bardzo niskie lub wysokie zużycie ciepła.
9. Użytkownicy lokali w których:
 - 1) nie zamontowano nagrzejnkowych podzielników kosztów,
 - 2) zrezygnowali z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów nagrzejnkowych podzielników kosztów,są zobowiązani do pokrycia kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie ryczałtu ustalonego w sposób opisany w § 2 ust. 8.
10. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych, zmiany użytkownika lokalu, jak również w przypadku zbycia prawa do lokalu obie strony zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu podziału kosztów zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym.
11. Rozliczenie wynikające z zamiany lokali mieszkalnych, zmiany użytkownika lokalu, jak również w przypadku zbycia prawa do lokalu będzie wykonywane w terminie rozliczenia całych zasobów lokalowych Spółdzielni.
12. W przypadku wymiany grzejników na grzejniki innego typu (prace wykonane za zgodą Spółdzielni) użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów przemontowania nagrzejnkowych podzielników kosztów.
13. W przypadku likwidacji grzejnika (prace mogą zostać wykonane za zgodą Spółdzielni) użytkownik zobowiązany jest do jednorazowego pokrycia pozostałych rat za podzielnik kosztów oraz opłaty za uzupełnienie nośnika ciepła.
14. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia, użytkownik lokalu może składać w siedzibie Spółdzielni w terminie 14-dni kalendarzowych od daty otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia jest zobowiązana rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej odczytów wskazań nagrzejnkowych podzielników kosztów i rozliczeń w terminie do sześciu tygodni od dnia wpływu reklamacji.

§ 4

1. W przypadku wystąpienia nadwyżki naliczeń zaliczkowych nad kosztami - podlega ona zaliczeniu jeżeli użytkownik lokalu:
 - 1) nie zalega z płatnościami wobec Spółdzielni na poczet należności za bieżący i kolejne miesiące,
 - 2) zalega z płatnościami wobec Spółdzielni na poczet najstarszych zaległości.
2. W przypadku gdy użytkownik lokalu zalega wobec Spółdzielni z innych tytułów niż

miesięczne opłaty za użytkowanie lokalu, nadwyżka naliczeń zaliczkowych nad kosztami zostanie zaliczona na poczet tych zobowiązań .

3. W przypadku niedoboru naliczeń zaliczkowych nad kosztami - użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia brakującej kwoty podanej w rozliczeniu w miesiącu, w którym przeprowadzone jest rozliczenie.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota wynikająca z rozliczenia (dopłata) może być rozłożona na raty, o ile przekracza kwotę 200,00 zł. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) pokrywania kosztów zużycia ciepła w danym lokalu oraz odrębnie kosztów konserwacji instalacji centralnego ogrzewania (z uwzględnieniem naliczonych zaliczek) oraz kosztów dokonania rozliczenia zużycia ciepła, zakupu i wymiany nagrzewnicowych podzielników kosztów w przeliczeniu na ilość grzejników z zamontowanymi podzielnikami w danym lokalu,
 - 1) należytej troski o podzielniki kosztów zainstalowane na grzejnikach, a w szczególności do chronienia przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomby oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność pomiaru i odczytu. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach mechanicznych podzielnika lub plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię,
 - 2) udostępnienia pracownikom firmy rozliczającej lokalu w celu wykonania czynności opisanych w § 3 ust. 6 Regulaminu,
 - 3) kontroli zamontowanych urządzeń regulacyjno-pomiarowych (tj. przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów c.o.),
 - 4) poniesienia kosztów naprawy lub wymiany w/w urządzeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
2. Ocena prawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest z udziałem użytkownika lokalu oraz przedstawiciela firmy rozliczającej.
3. W przypadku, gdy stwierdzone nieprawidłowości powstały:
- 1) z winy użytkownika lokalu - to rozliczenie c.o. następuje jak dla lokali nieopomiarowanych,
 - 2) nie z winy użytkownika - zużycie ciepła szacuje się na podstawie wskazań podzielników w poprzednim okresie rozliczeniowym.

III. Uruchomienie i zakończenie sezonu grzewczego

§ 6

Uruchomienie i zakończenie sezonu grzewczego odbywa się na pisemny wniosek Zarządu skierowany do dostawcy ciepła.

IV. Rezygnacja z nagzejnikowych podzielników kosztów i ograniczenie dostaw centralnego ogrzewania

§ 7

1. Dopuszcza się rezygnację z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów nagzejnikowych podzielników kosztów. Warunkiem takiej rezygnacji jest złożenie podania w Spółdzielni w terminie do dnia 30 czerwca danego roku.
2. W przypadku opisanym powyżej, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów centralnego ogrzewania według formy ryczałtowej, której sposób obliczania jest opisany w § 2 ust. 8, jednocześnie ciąży na nim obowiązek jednorazowego uiszczenia pozostałej do zapłaty kwoty z tytułu zakupu i montażu podzielników kosztów.
3. Ponowne uruchomienie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów nagzejnikowych podzielników kosztów możliwe będzie od następnego okresu rozliczeniowego po złożeniu stosownego podania.

§8

1. Użytkownikom, którzy przez co najmniej 3 m-ce uchylają się od wnoszenia opłat za lokale, służby techniczne Spółdzielni mogą odłączyć centralne ogrzewanie poprzez montaż zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi zabezpieczając minimalny przepływ wody w instalacji wraz z blokadą uniemożliwiającą demontaż głowicy i zmianę nastawy.
2. W przypadkach opisanych w ust. 1 odcięcie może nastąpić najwcześniej w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty zaległości lub w przypadku braku odbioru przesyłki w terminie 21 dni licząc od daty jej nadania w urzędzie pocztowym na adres lokalu, którego dotyczy.
3. Ograniczenie dostawy centralnego ogrzewania do lokalu nie zwalnia jego użytkownika od ponoszenia kosztów stałych, kosztów wspólnych, a w przypadku zamontowanych nagzejnikowych podzielników kosztów również z kosztów zmiennych, o których mowa w § 1 Regulaminu.
4. Ponowne uruchomienie dostawy centralnego ogrzewania możliwe będzie w następnym miesiącu po miesiącu, w którym zostanie złożone podanie o przywrócenie dostawy i po spłaceniu całości zadłużenia oraz kosztów ograniczenia i ponownego podłączenia.

V. Kary umowne

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia:
 - 1) nielegalnego poboru ciepła poprzez pominięcie podzielnika kosztów,
 - 2) zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika lub jego systemu montażowego,
 - 3) zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - 4) umyślnego spowodowania jakichkolwiek działań zmierzających do zafałszowania wskazań choćby jednego podzielnika lub innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika,

- 5) samowolnego przełożenia/zdemontowania podzielnika kosztów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do poniesienia opłaty w kwocie równoważnej maksymalnemu zużyciu jednostkowemu w budynku powiększonemu o 20%.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, nie zwalniają użytkownika od obowiązku pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

VI. Postanowienia końcowe

§ 10

Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc:
Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” zatwierdzonego uchwałą nr 19/2013 Rady Nadzorczej SM „WOLA” z dnia 27.06.2013 r. z późniejszymi zmianami.

§ 11

1. Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu protokół nr/....., Uchwała nr/.....
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2020 r..

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ