OSIEDLE WIESZCZÓW
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH ZASÓB SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „OSIEDLE WIESZCZÓW" W CZAPLINKU.

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne.

II. Koszty energii cieplnej.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania.

V. Zasady rozliczeń finansowych.

VI. Postanowienia dodatkowe.

CZAPLINEK, LUTY 2021 R.

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawa:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 Nr 54 poz. 348, z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74 poz. 836, z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690, z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27, z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733, z późn. zm),
8. Umowa z firmą rozliczającą – Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. na obsługę systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Niniejszy regulamin:

1) określa zasady indywidualnych rozliczeń finansowych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w budynkach i lokalach mieszkalnych, stanowiących zasób Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Osiedle Wieszczów" w Czaplinku,

2) ma zastosowanie do:

a) lokali wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe tj, podzielniki kosztów ogrzewania, zwane dalej lokalami opomiarowanymi,

b) lokali nie wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe określone w pkt. a), zwane dalej lokalami nieopomiarowanymi.

2. Użyte w niniejszym *Regulaminie* określenia oznaczają:

a) powierzchnia użytkowa, ogrzewana, lokalu mieszkalnego – określana jest 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, śpiżarni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową, ogrzewaną nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek,

b) powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie,

c) „użytkownik lokalu” – oznacza: właściciela lokalu mieszkalnego, osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
d) okres rozliczeniowy – okres pomiędzy odczytami urządzeń pomiarowych (podzielników) w cyklach 12-miesięcznych,
e) węzeł rozliczeniowy – układ pomiarowo – rozliczeniowy – składający się z głównego licznika ciepła i urządzeń pomiarowych (podzielników), zamontowanych w lokalach zasilanych z danego licznika ciepła,
f) urządzenia wskaźnikowe – grzejnikowe podzielniki kosztów ogrzewania - elektroniczne,
g) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Osiedle Wieszczów” w Czaplinku.

§ 2.

1. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem grzejników łazienkowych.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ochrony podzielników przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu podzielników lub naruszeniu plomb.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń podzielników kosztów ogrzewania oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy odczytującej lub wykonującej rozliczenie.
4. Odczyt dokonywany jest droga radiową bez obecności użytkownika lokalu. Obecność użytkownika w lokalu niezbędna jest w przypadku wykonywania kontrolnego odczytu manualnego lub serwisu.
5. W razie gdy odczyt radiowy nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia zleci wykonanie odczytu manualnego. Koszty wynikające z tego zlecenia obciążą użytkownika lokalu jeśli odczyt radiowy nie doszedł do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika.

§ 3.

1. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania stanowią integralna część opłat miesięcznych za lokal.

II. Koszty energii cieplnej.

§ 4.

1. Dostawcą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania jest Spółdzielnia, która dostarcza ciepło do budynków i lokali mieszkalnych z kotłowni lokalnej wyposażonej w kotły gazowo-olejowe, za pośrednictwem sieci ciepłowniczych.
2. Właścicielem kotłowni i sieci ciepłowniczych jest Spółdzielnia.

§ 5.

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z następujących składowych:
   - koszty zakupu gazu ziemnego,
   - koszty zakupu oleju opałowego,
   - koszty zakupu energii elektrycznej na potrzeby kotłowni,
   - koszty serwisów kotłowni,
   - koszty dozoru technicznego urządzeń znajdujących się w kotłowni,
   - koszty wody na potrzeby sieci centralnego ogrzewania,
   - koszty konserwacji bieżącej urządzeń znajdujących w się w kotłowni, sieci i instalacji ciepłowniczych, węzłów centralnego ogrzewania w budynkach, urządzeń regulacyjnych (zawory grzejnikowe) i odpowietrzających,
   - koszty amortyzacji i odpisów na fundusz remontowy,
   - koszty obsługi administracyjnej i biurowej – koszty zarządu oraz koszty obsługi technicznej,
   - koszty monitoringu i ochrony,
   - koszty ubezpieczenia urządzeń i nieruchomości,
   - podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu,
   - koszty obsługi kominiarskiej i ochrony ppoż,
   - koszty odczytów podzielników, systemu informatycznego oraz rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania,
   - inne koszty związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem kotłowni, sieci i instalacji ciepłowniczych oraz węzłów centralnego ogrzewania i urządzeń układów pomiarowo-rozliczeniowych.
2. Do kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania nie zalicza się modernizacji i remontów kotłowni, sieci i instalacji ciepłowniczych oraz węzłów centralnego ogrzewania i urządzeń układów pomiarowo-rozliczeniowych, finansowanych ze środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych i funduszu remontowego.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 6.

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla lokali określonych niniejszym regulaminem odbywa się w rocznych okresach rozliczeniowych.
2. Za początek okresu rozliczeniowego przyjmuje się dzień 1 stycznia, natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 31 grudnia danego roku.

§ 7.

1. Koszty energii cieplnej wyszczególnione w § 5. niniejszego regulaminu podlegają w całości rozliczeniu na wszystkie budynki i lokale ogrzewane z kotłowni stanowiącej własność Spółdzielni.
2. Podział kosztów energii cieplnej pomiędzy poszczególnymi budynkami w okresie trwania inwestycji w zakresie kompleksowej termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych następuje proporcjonalnie do powierzchni grzewczej budynków. Dotyczy to okresów rozliczeniowych od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. i od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Po zakończeniu inwestycji w zakresie kompleksowej termomodernizacji, w okresie rozliczeniowym od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. i kolejnych okresach, podział kosztów energii cieplnej będzie następował według zużycia ciepła w poszczególnych budynkach na podstawie odczytów ciepłomierzy, na początek i koniec okresu rozliczeniowego, zainstalowanych w węzłach centralnego ogrzewania.
3. Koszty energii cieplnej ustalone na poszczególne budynki podlegają rozliczeniu na lokale znajdujące się w tych budynkach w oparciu o zasady niniejszego regulaminu.

§ 8.

Budynki, w których lokale nie zostały wyposażone w urządzenia wskaźnikowe - podzielniki kosztów ogrzewania, rozliczane są przez Spółdzielnię według powierzchni grzewczej lokali.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 9.

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach, które wyposażone zostały w urządzenia wskaźnikowe - podzielniki kosztów ogrzewania, dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie stosownej umowy zawartej ze Spółdzielnią, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Odczyty dokonywane są zdalnie, raz w roku według ustalonego z firmą rozliczeniową harmonogramu.

§ 10.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na podzielniku lub samego podzielnika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego podzielnika na podstawie średniego zużycia wykazanego na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku, powiększonego współczynnikiem 1,3.

§ 11.

W przypadku niemożności dokonania odczytów podzielników z winy użytkownika lub nieopomiarowania lokalu z wyboru użytkownika, koszt ogrzewania lokalu ustalony zostanie szacunkowo, według średniego kosztu ogrzania 1m2 całego budynku, przeliczonego proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu, powiększonego współczynnikiem 1,3.

§ 12.

1. W przypadku awarii grzejnika i konieczności jego wymiany, rozliczenie ciepła dla podzielnika umieszczonego na takim grzejniku nastąpi na podstawie odczytów zaprotokółowanych w dniu przełożenia podzielnika/podzielników oraz odczytów z końca okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku wymiany grzejnika/grzejników na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad określonych w pkt 1.
3. Przełożenia i odczytu podzielników, o których mowa w pkt 1 i 2 dokonuje upoważniony przedstawiciel firmy rozliczeniowej na koszt użytkownika lokalu.
4. W przypadku dokonania wymiany grzejnika/grzejników bez zgody Spółdzielni rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy nastąpi wg postanowień § 11.

§ 13.

Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzania na poszczególne lokale, w budynkach opomiarowanych, następuje wg zasady:
1) **80 %** kosztów rozliczone zostaje wg powierzchni grzewczej lokalu,
2) **20 %** kosztów rozliczone zostaje wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem odpowiednich współczynników przeliczeniowych (grzejnikowych i lokalowych).

§ 14.

1. Dopuszcza się w trakcie trwania okresu rozliczeniowego możliwość zmiany zasad rozliczenia kosztów energii cieplnej określonych w § 13. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni zmieniającej niniejszy regulamin.
2. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

§ 15.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty energii cieplnej rozliczane są:
a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów podzielników dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów podzielników w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółdzielni w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 6. pkt 2,
b) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę rozliczeniową, w przypadku braku dokonania odczytów podzielników na dzień zmiany użytkownika lokalu.

§ 16.

Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy lokali proporcjonalnie do ilości rozliczonych podzielników w danym lokalu, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią i firmą rozliczeniową.

V. Zasady rozliczeń finansowych.

§ 17.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali zostanie dostarczone użytkownikom w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, do skrzynek pocztowych bez konieczności pisemnego potwierdzenia doręczenia. Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali o dostarczeniu rozliczeń do skrzynek pocztowych poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych.
2. Indywidualne rozliczenie lokalu, zawierać będzie rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane w siedzibie Spółdzielni na piśmie, w terminie 21 dni od daty dostarczenia rozliczeń do skrzynek pocztowych. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.
4. Termin, sposób i miejsce składania reklamacji będzie podawany użytkownikom lokali każdorazowo na indywidualnych kartach rozliczeniowych.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie 6-ciu tygodni od daty jej wpływu.
6. W przypadku uznania reklamacji i dokonania zmian w zakończonym już okresie rozliczeniowym, saldo ewentualnej korekty zostanie uwzględnione w kosztach następnego okresu rozliczeniowego danego budynku i lokali.
7. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek kosztów związanych z reklamacją rozliczenia, jeżeli reklamacja uznana zostanie za bezzasadną koszty pokrywa użytkownik lokalu. Jeżeli reklamacja zostanie uznana za zasadną, koszty pokryje Spółdzielnia lub firma dokonująca odczytu i rozliczenia
8. W przypadku niedopłaty wynikającej z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie. Fakt wniesienia reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia niedopłaty.
9. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania (uznania reklamacji), w pierwszej kolejności podlega ona kompensacie z kwotą ewentualnego zadłużenia z tytułu użytkowania lokali, w celu ustalenia faktycznej kwoty nadwyżki.
10. Nadwyżka, o której mowa w pkt. 8 księgowana jest w poczet przyszłych opłat.
11. W szczególnych przypadkach losowych, na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość wypłaty nadwyżki. Decyzję o wypłacie podejmuje Prezes Zarządu Spółdzielni.
12. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

VI. Postanowienia dodatkowe.

§ 18.

Zaliczkowe opłaty miesięczne na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalane będą na podstawie kosztów zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych. Zaliczkowe opłaty mogą być zmieniane po każdym okresie rozliczeniowym.

§ 19.

1. Montaż dodatkowego grzejnika i ogrzewania podłogowego włączonych do instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, będzie skutkować dodatkowymi opłatami za ogrzewanie.
2. Opłata za dodatkowy grzejnik zostanie ustalona na podstawie średniego zużycia wykazanego na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku, powiększonego współczynnikiem 1,3.
3. Opłata za dodatkowe ogrzewanie podłogowe będzie dotyczyła powierzchni lokalu, w której zamontowane jest ogrzewanie podłogowe i będzie ona powiększona w stosunku do średniego kosztu ogrzewania 1 m2 powierzchni lokali w całym budynku współczynnikiem 1,3.

§ 20.

1. Spółdzielnia jako dostawca ciepła może odciąć dopływ ciepła do lokalu, w przypadku zalegania z opłatami za okres dłuższy niż trzy miesiące, po uprzednim wezwaniu do zapłaty.
2. Odcięcie dopływu ciepła możliwe jest tylko w przypadku jeżeli pozwalają na to możliwości technicznych instalacji centralnego ogrzewania w budynku i lokalu użytkownika zalegającego z opłatami.
3. Ponowne włączenie ciepła do lokali nastąpi niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zaległych opłat.

§ 21.

Tracą moc zapisy dotyczące rozliczania kosztów energii cieplnej i centralnego ogrzewania w „Regulaminie rozliczeń finansowych i rzeczowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Osiedle Wieszczów" w Czaplinku ul. Mickiewicza 5", zatwierdzonym Uchwałą Nr 5/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 06.12.2012 r.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2021 z dnia 11.02.2021 r.