

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie nieruchomości w oparciu o odczyty podzielników kosztów

(tekst jednolity)

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2011 z dnia 15 grudnia 2011 roku obowiązuje od 01.01.2012, uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałami Rady Nadzorczej: nr 11/2013 z dnia 29.10.2013; nr 1/2014 z dnia 18.02.2014; 4/2015 z dnia 27.02.2015; nr 4/2019 z dn. 21.02.2019; nr 6/2019 z dn. 07.05.2019.

1. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 09.07.2003 r. nr 119, poz. 1116; zm.: Dz.U. z 2004 r. nr 19, poz. 177, nr 63, poz. 591; z 2005 r. nr 72, poz. 643, nr 122, poz. 1024, nr 167, poz. 1398, nr 260, poz. 2184; z 2006 r. nr 165, poz. 1180; z 2007 r. nr 125, poz. 873; z 2008 r. nr 235, poz. 1617).
- Ustawa „Prawo Budowlane” z dnia 7.07.1994r. (Dz.U. nr 89 poz. 414; zm.: z 1996r. Nr 100 poz. 465; Nr 106 poz. 496; Nr 146 poz. 680; z 1997r. Nr 88 poz. 554; Nr 111 poz. 726; z 1998r. Nr 106 poz. 668; sprostowanie Nr 22 poz. 118, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa „Prawo Energetyczne” z dnia 10.04.1997r. (Dz.U. nr 54 poz. 348 i nr 158 poz. 1042 oraz z 1998r nr 94 poz. 594 i nr 106 poz. 668 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690), które zastąpiło Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r.
- Statut Spółdzielni.

2. DEFINICJE

- **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Białej Rawskiej zarządzająca nieruchomościami
- **Użytkownik** – posiadacz prawa do jednostki użytkowej
- **Jednostka użytkowa** – lokal mieszkalny lub użytkowy
- **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa, w skład której wchodzi jednostki użytkowe, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację. Nieruchomość może stanowić budynek lub grupa budynków lub część budynku wyposażona w urządzenie pomiarowe, na podstawie wskazań którego odbywa się określenie kosztów dostarczonego ciepła
- **c.o.** - centralne ogrzewanie
- **Koszty stałe c.o.** – część kosztów ogrzewania uwzględniająca ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. (przewody rurowe, grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania) i wymianę ciepła między lokalami oraz opłatę stałą (za moc zamówioną) na rzecz dostawcy ciepła. Koszty stałe c.o. są dzielone na m² powierzchni użytkowej lokalu.
- **Koszty zużycia c.o.** – pozostała część kosztów ogrzewania dzielona wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
- **Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – jednostka użytkowa wyposażona w podzielniki kosztów ogrzewania.
 - **Wskaźnik zużycia** – stosunek sumy wartości zużycia wynikającej z odczytu podzielników do powierzchni lokalu, w którym przeprowadzono odczyt, wyrażony w jednostkach umownych / m².

3. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 3.1 Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z podzielnikami kosztów.
- 3.2 Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania jest podział między użytkowników kosztów zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania całej nieruchomości i kosztów serwisu

rozliczeniowego. Suma w/w kosztów odniesiona do naliczonych przedpłat (zaliczek) na poczet centralnego ogrzewania daje wynik: nadpłatę lub niedopłatę.

- 3.3 Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
- 3.4 Rozliczenia kosztów c.o. dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego przez firmę rozliczeniową na podstawie odpowiedniej umowy.
- 3.5 Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i kończy się 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
- 3.6 W rozliczanej nieruchomości typ urządzeń do rozliczeń musi być jednakowy.

4. MONTAŻ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O.

- 4.1 Każdy użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu podzielników kosztów ogrzewania, a w szczególności do umożliwienia swobodnego dostępu do grzejników przez usunięcie obudowy grzejników, mebli je zastawiających, odsłonięcie zasłon itp.
- 4.2 Montażu podzielników kosztów c.o. dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej.
- 4.3 Montaż podzielników odbywa się w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności głównego użytkownika uznaje się, że osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu montażu (listy montażowej).
- 4.4 Użytkownik potwierdza własnoręcznym podpisem wykonanie montażu oraz pozostawienie sprawnych i zaplombowanych podzielników kosztów c.o.
- 4.5 O terminie montażu użytkownicy zostaną powiadomieni poprzez ogłoszenie wywieszone w widocznym miejscu (na tablicy ogłoszeń) na klatce schodowej z 7-dniowym wyprzedzeniem.
- 4.6 Montaż dokonywany jest w trzech terminach ustalonych przez firmę rozliczeniową w porozumieniu z zarządcą nieruchomości, przy czym pierwszy podstawowy i drugi dodatkowy termin montażu jest bezpłatny, natomiast trzeci ostateczny termin montażu jest możliwy w ramach usługi dodatkowej płatnej przez użytkownika lokalu.
- 4.7 Montaż podzielników w drugim i trzecim terminie odbywa się w ciągu jednego miesiąca od terminu podstawowego. Po upływie w/w okresu montaż uzupełniający podzielników jest możliwy jedynie w czasie odczytów zamontowanych wcześniej podzielników.
- 4.8 Koszty instalacji podzielników ponosi użytkownik.

5. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O.

- 5.1 Koszty dostawy, zakupu i rozliczenia energii cieplnej dostarczanej do nieruchomości na potrzeby jej ogrzania pokrywane są w całości przez wszystkich indywidualnych odbiorców (użytkowników) lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Należności wynikające z rozliczenia kosztów c.o. obciążają użytkownika mającego aktualnie prawo do zajmowanego lokalu.
- 5.2 Wartość kosztów stałych c.o. ustala się w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania danej nieruchomości.
- 5.3 W rozliczeniach stosowane są współczynniki korygujące niekorzystne położenie jednostek użytkowych w budynku określone w załączniku nr 1 do regulaminu oraz współczynniki grzejnikowe. Wartości współczynników określa firma rozliczająca. Współczynniki korygujące niekorzystne położenie jednostek użytkowych w budynku są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Współczynniki grzejnikowe ustalane są w badaniach laboratoryjnych i są w dyspozycji firmy rozliczającej. System współczynników korygujących stanowi integralną część systemu rozliczeń.
- 5.4. W przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, indywidualne zużycie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym, jest niższe od 0,5 krotności zużycia przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej wyliczonego dla całej jednostki rozliczeniowej, to podstawą zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni grzewczej i 50% zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.

5.5 Przedpłaty na c.o.

- 5.5.1 Każdy użytkownik jest zobowiązany do wniesienia comiesięcznej przedpłaty na c.o. w wysokości ustalonej przez ZARZĄDCĘ nieruchomości i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 5.5.2 Wysokość przedpłaty (zaliczki) na c.o. ustalana jest na podstawie planowanych kosztów c.o. w okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu przewidywanych zmian cen, oddzielnie dla każdej nieruchomości. Stawki przedpłat (zaliczek) ustala się średnio na miesiąc i na m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Dla lokali nieopomiarowanych (bez podzielników kosztów) stawkę przedpłaty ustala się następująco: średnia stawka przedpłaty dla nieruchomości (na m²pow. użyt. na m-c) x 60% + średnia stawka przedpłaty x 40% x1,5.
- 5.5.3 Wysokość miesięcznych przedpłat na c.o. może ulegać zmianom w trakcie okresu rozliczeniowego w zależności od rzeczywistych zmian cen i bieżącego zużycia energii cieplnej.
- 5.5.4 Wniesione przedpłaty na c.o. podlegają rozliczeniu razem z indywidualnymi kosztami ogrzewania jednostek użytkowych i nie podlegają oprocentowaniu.
- 5.6 Koszty serwisu rozliczeniowego naliczane są indywidualnie dla każdego lokalu proporcjonalnie do ilości zamontowanych w nim podzielników i dodane do indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu.
- 5.7 Nadpłata lub niedopłata będąca wynikiem rozliczenia z uwzględnieniem naliczonych przedpłat na c.o. w danym okresie rozliczeniowym odpowiednio pomniejsza lub powiększa miesięczne opłaty za użytkowanie lokalu, obciąża użytkownika w następujący sposób:
- nadpłata zaliczana jest na poczet zadłużenia i bieżących kolejnych opłat miesięcznych za lokal,
 - niedopłatę należy uiścić wraz z najbliższą miesięczną opłatą za lokal.

5.8 Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

5.8.1 Użytkownicy lokali:

- nieopomiarowanych w zakresie c.o. (nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania),
 - w których stwierdzono uszkodzenie plomby podzielnika lub dokonanie innej niepożądanego ingerencji lub samowolnej zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników),
- ponoszą koszty wyliczone na podstawie **najwyższego wskaźnika zużycia** w nieruchomości (dla lokalu o maksymalnej ilości odczytanych jednostek w przeliczeniu na 1 m² jego powierzchni) pomnożonego przez współczynnik 1,5.
- 5.8.2 W przypadku braku odczytu wskazań lub stwierdzenia niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia pojedynczego podzielnika, zużycie ciepła zostanie oszacowane przez firmę rozliczeniową na podstawie charakterystyki technicznej grzejnika, na którym w/w podzielnik jest zamontowany.
- 5.8.3 W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego wynik rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu zostanie przypisany ostatniemu użytkownikowi (aktualnemu na koniec okresu rozliczeniowego). Istnieje możliwość wykonania podziału w/w kosztów lokalu pomiędzy poszczególnych jego użytkowników pod warunkiem wykonania międzyodczytu podzielników przy każdorazowej zmianie użytkowników. Rozliczenie na wszystkich użytkownikach zostanie wówczas dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty wykonania międzyodczytów i dodatkowych rozliczeń indywidualnych obciążają każdego z użytkowników lokalu.
- 5.9 Zmiany dotyczące lokalu (podział, połączenie) – wymagają przeprowadzenia międzyodczytu podzielników przeprowadzonego przez upoważnione osoby.
- 5.10 Uzgodnione z zarządcą nieruchomości zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przeprowadzenia międzyodczytu i przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt dodatkowej usługi obciąża aktualnego użytkownika.
- 5.11 Na wniosek co najmniej 65% lokali w budynku, ma zastosowanie alternatywny sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania polegający na rozliczeniu rocznym 100% kosztów ogrzewania nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 6.1 Każdy użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania zarządcy nieruchomości o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników.
- 6.2 Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów ogrzewania powinny być zgłaszane w ciągu 30 dni od daty przekazania rozliczeń. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

6.3 W przypadkach nieopisanych w niniejszym regulaminie sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania firmy rozliczeniowej oraz zgodnie z przedmiotową normą PN-EN 834 i odpowiednimi przepisami prawnymi.