

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Podstawa prawna i określenia.

1. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów ciepła opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
 - Umowa o sprzedaż ciepła zawarta między dostawcą ciepła a S.M. „Retkinia-Północ”,
 - Statut S.M. „Retkinia-Północ”.
2. Określenia użyte w regulaminie oznaczają:
 - **użytkownik lokalu** – każda osoba fizyczna lub prawna, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
 - **dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło;
 - **firma rozliczająca** - podmiot, któremu Spółdzielnia, na podstawie odrębnej umowy, zleciła rozliczanie kosztów ciepła;
 - **LAF** - współczynnik korygujący, ustalony obliczeniowo, dla każdego lokalu indywidualnie, w oparciu o normę PN-B-02025 z lipca 2001r. „Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego”, służący do równoważenia zwiększonego zużycia ciepła w danym lokalu w stosunku do lokalu najcieplejszego w danej nieruchomości, dla którego wartość współczynnika wynosi 1,0.;
 - **UF** – współczynnik uwzględniający wydajność cieplną grzejnika, którego wartość zależy od typu i wielkości grzejnika oraz typu podzielnika; współczynniki określone są w systemie rozliczeń stosowanym przez firmę rozliczającą;
 - **ciepłomierz główny** – układ pomiarowo-rozliczeniowy, zamontowany przez dostawcę ciepła w węźle cieplnym, służący do rozliczeń pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią;
 - **urządzenia rejestrujące** – elektroniczne podzielniki kosztów, a także ciepłomierze pełniące funkcję podzielników;
 - **ogrzewana część wspólna** – ogrzewane powierzchnie klatek schodowych, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze i techniczne wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania oraz uzyskane ciepło od niez izolowanych pionów instalacji centralnego ogrzewania;
 - **lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym zainstalowane są urządzenia rejestrujące, służące do rozliczeń kosztów w zakresie - centralnego ogrzewania;

- *lokal nieopomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania* - lokal mieszkalny lub użytkowy nie wyposażony w podzielniki kosztów na grzejnikach lub w którym instalacja nie jest wyposażona w ciepłomierz wskazujący zużycie ciepła dla całego lokalu, a także lokale, w których brak jest więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania.
3. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania z użytkownikami wszystkich lokali (mieszkalnych i użytkowych) wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, niezależnie od stanu ich opomiarowania oraz zasady ustalania wysokości obciążeń (opłat) za centralne ogrzewanie. Zasady rozliczeń zawarte w regulaminie są jednolite dla wszystkich budynków w Spółdzielni. Koszty te rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
 4. Zasady określone niniejszym regulaminem stosuje firma rozliczająca.

§ 2

Okres rozliczeniowy.

Okresem rozliczeniowym kosztów ciepła w zakresie centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy (od 01.01 do 31.12).

§ 3

Powierzchnia ogrzewana.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, zabudowa korytarza, wc, spiżarnia, garderoba itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Jednostką fizyczną rozliczania kosztów ciepła związanego z centralnym ogrzewaniem w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 1 oraz § 15, jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

II. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 4

Podział całkowitych kosztów ciepła.

1. Całkowitymi kosztami ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
Na koszty całkowite składają się:
 - a) koszty stałe, wynikające z zamówionej mocy cieplnej, stanowiące sumę opłat za:
 - zamówioną moc cieplną na centralne ogrzewanie i podgrzewanie zimnej wody w [zł/MW],
 - usługi przesyłowe w [zł/MW],pomniejszone o udzielone Spółdzielni upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub w umowie,
 - b) koszty zmienne, na które składają się opłaty za:

- dostarczoną energię cieplną w [zł/GJ],
- przesył energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzewanie zimnej wody w [zł/GJ],
- nośnik ciepła (woda z sieci cieplnej uzupełniająca instalację grzewczą w budynku) w [zł/m³],

pomniejszone o udzielone Spółdzielni upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub w umowie,

2. Koszty dostawy ciepła ustalane są odrębnie dla każdego budynku, w którym zainstalowany jest ciepłomierz główny z uwzględnieniem zapisu ust. 3.
3. Jeżeli przygotowanie ciepłej wody jest wspólne dla kilku budynków, koszty ciepła są ustalane łącznie dla całego zespołu tych budynków.
4. Całkowite koszty ciepła w budynku są rozliczane w opłatach pobieranych od osób zamieszkujących lub użytkujących lokale w budynku, tak aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię w/w kosztów ciepła, dostarczonego do budynku.
5. Całkowite koszty ciepła dotyczące poszczególnych budynków dzieli się na opłaty stałe i opłaty zmienne wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.

§ 5

Zasady ustalania kosztów ciepła na potrzeby związane z centralnym ogrzewaniem.

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania stanowią różnicę całkowitych kosztów ciepła, ustalanych wg § 4 ust. 1 i kosztów ciepła związanego z przygotowaniem ciepłej wody, ustalonych odrębnym regulaminem.
2. Koszty dostawy ciepła, ustalone wg ust. 1 dzielone są na:
 - a) koszty stałe, ustalone wg § 4 ust. 1 pkt a,
 - b) koszty zmienne, stanowiące różnicę kosztów dostawy ciepła wg § 5 ust.1 i kosztów stałych określonych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt a).

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA ZWIĄZANEGO Z CENTRALNYM OGRZEWANIEM

§ 6

Rozliczanie kosztów stałych ciepła.

1. Koszty stałe ciepła, określone w § 5 ust. 2 pkt a) rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków, ustalając opłaty stałe, naliczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, niezależnie od stanu ich opomiarowania. Paragraf 4 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
2. Koszty stałe pokrywane są opłatami wnoszonymi co miesiąc i nie podlegają rozliczeniu. Naliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego niezależnie od opomiarowania.
3. Zmiana stawki opłaty stałej następuje przy każdej zmianie wielkości mocy zamówionej dla poszczególnych budynków lub zmianie cen stosowanych przez dostawcę ciepła i wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

§ 7

Rozliczanie kosztów zmiennych związanych z ogrzewaniem w lokalach opomiarowanych.

1. Rozliczenia kosztów zmiennych związanych z ogrzewaniem dokonuje się odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Koszty zmienne za centralne ogrzewanie lokali opomiarowanych stanowi różnica kosztów ustalonych wg § 5 ust. 2 pkt b i sumy opłat ryczałtowych za lokale nieopomiarowane, naliczanych wg zasad określonych w § 8.
3. Koszty zmienne rozliczane wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy dla każdego lokalu indywidualnie, z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF, których wielkość uzależniona jest od usytuowania lokalu w danym budynku. Dla lokali użytkowych współczynnik $LAF = 1,0$.
4. W przypadku braku podzielnika na grzejniku zamontowanym w jakimkolwiek pomieszczeniu lokalu, użytkownik lokalu wnosi za to pomieszczenie opłatę ryczałtową ustaloną w oparciu o §8, proporcjonalnie do powierzchni tego pomieszczenia. Dotyczy to braku tylko jednego podzielnika w danym lokalu.

§ 8

Rozliczanie kosztów zmiennych związanych z ogrzewaniem w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie nieopomiarowanych lokali mieszkalnych lub użytkowych ustalane są w formie ryczałtu. Stawka ryczałtowa w danym budynku lub grupie budynków ustalana zostaje jako średnia arytmetyczna kosztów ogrzewania z trzech lokali opomiarowanych o najwyższych kosztach, przeliczonych na 1 m^2 powierzchni użytkowej z ostatniego okresu rozliczeniowego.
2. Przy ustaleniu wysokości ryczałtu uwzględnia się również wzrost, o którym mowa w 9 ust. 1.
3. Wysokość opłat ryczałtowych ustala się po rozliczeniu kosztów ciepła za ostatni okres rozliczeniowy i obowiązuje od dnia 1 kwietnia do 31 marca roku następnego i wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 9

Zaliczki na poczet końcowego rozliczenia kosztów zmiennych związanych z centralnym ogrzewaniem.

1. W trakcie okresu rozliczeniowego użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe (przedpłaty), ustalone na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym. Tak wyliczona stawka opłaty zmiennej za ogrzewanie jest powiększona o prognozowany wzrost cen energii oraz uwzględnia zapotrzebowanie na ciepło wynikające z warunków atmosferycznych.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu.

§ 10

Rozliczanie zaliczek.

1. W przypadku, gdy wniesione zaliczki, w wyniku rozliczenia rocznego, nie pokryją w całości rzeczywistych kosztów ogrzewania lokalu, użytkownik zobowiązany jest uregulować powstałą należność w terminie wnoszenia najbliższej opłaty miesięcznej. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie należności w uzgodnionych ratach.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet bieżących opłat za lokal lub jest zwracana na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. W przypadku zalegania z opłatami za mieszkanie cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet najstarszego zadłużenia nie objętego sporem sądowym, a następnie na poczet opłat bieżących.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokona odczytu urządzeń rejestrujących w tym lokalu, zamieszczając odczyty w protokole zdawczo-odbiorczym. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal nastąpi w terminie określonym w § 12 ust. 1. Postanowienia te nie dotyczą przypadku zbycia prawa do lokalu z tytułu dziedziczenia lub nabycia prawa do lokalu w trybie art. 13 lub 15 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Techniczna obsługa rozliczenia kosztów ogrzewania.

Montaż i wymiana podzielników, ich odczyty w systemie radiowym oraz rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczającą na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

IV. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 12

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania winno nastąpić przed upływem 3-ch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość zaliczki na następny okres rozliczeniowy, ustalona wg § 9, obowiązuje od dnia wskazanego w wydruku opłat za użytkowanie lokalu, dostarczonym wraz z rozliczeniem kosztów ogrzewania, o którym mowa w ust. 1.
3. Użytkownik lokalu może reklamować, pisemnie lub osobiście w Spółdzielni, rozliczenie kosztów ogrzewania w ciągu 30 dni od daty otrzymania.

§ 13

1. Wspólnym rozliczeniem objęta jest grupa lokali, budynek wyposażony ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) lub zespół budynków, wyposażonych w więcej niż jeden ciepłomierz, w którym przygotowanie ciepłej wody jest wspólne dla wszystkich budynków w tym zespole.
2. Odczyty podzielników, wykonane przez firmę rozliczającą, grupowane są dla poszczególnych lokali.

3. *Obliczeniowymi jednostkami zużycia w lokalu jest iloczyn wskazań podzielników na poszczególnych grzejnikach, współczynników UF i współczynników korygujących LAF, opisanych w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.*
4. *Kwotą jednostkową (ceną jednostki obliczeniowej) jest iloraz kosztów ogrzewania (zużycia) i sumy jednostek obliczeniowych w budynku.*
5. *Koszty c.o. (zużycia) są iloczynem ceny jednostki obliczeniowej i sumy jednostek obliczeniowych na poszczególnych grzejnikach w lokalu.*
6. *Koszty c.o. użytkownika lokalu porównywane są do sumy zaliczek (przedpłaty) w ciągu okresu rozliczeniowego.*
7. *Sposób postępowania z wynikiem rozliczenia kosztów ogrzewania opisano w § 10.*

§ 14

Rozliczanie kosztów ciepła w przypadku uszkodzenia urządzeń rejestrujących.

1. *W przypadku, gdy uszkodzenie podzielnika nastąpiło bez winy użytkownika, w danym pomieszczeniu stosuje się szacowanie wskazań w oparciu o wskazania podzielników w pozostałych pomieszczeniach tego lokalu, przyjmując ilość jednostek proporcjonalnie do wielkości grzejnika.*
2. *W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika, zmierzającej do zafałszowania odczytu, w szczególności poprzez:*
 - *uszkodzenie podzielnika,*
 - *demontaż podzielnika,*
 - *zerwanie lub uszkodzenie plomby,*
 - *zerwanie pokrywy podzielnika,*
 - *zmiianę miejsca zamontowania na grzejniku,**rozliczenie lokalu za bieżący okres rozliczeniowy następuje wg średnich kosztów ogrzewania przypadających na 1 m² powierzchni ogrzewanej centralnie w budynku lub w zespole budynków.*
3. *W przypadku, gdy w lokalu wystąpiły okoliczności wymienione w § 14 ust.2 wówczas od następnego okresu rozliczeniowego lokal ten traktowany jest jak nieopomiarowany i jest rozliczany wg zasad opisanych w § 8. Użytkownikowi takiego lokalu przysługuje prawo przywrócenia rozliczania w oparciu o wskazania podzielników po pokryciu kosztów zniszczonego urządzenia i jego wymiany, nie wcześniej jednak niż od okresu rozliczeniowego, następującego po ponownym zamontowaniu podzielników.*

§ 15

Metoda zamienna rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wg art. 45a ust. 12 ustawy Prawo energetyczne.

1. *Na wniosek większości osób (powyżej 50%) posiadających tytuły prawne do lokali w danym budynku, dopuszcza się rozliczanie kosztów zmiennych za centralne ogrzewanie, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt b, w oparciu o powierzchnię ogrzewaną lokali, określoną w § 3.*
- 1a. *Metodę, której mowa w ust. 1 stosuje się w budynku, lub zespole budynków, o którym mowa w § 4 ust. 3, również w przypadku:*

- a) *gdy ilość lokali nieopomiarowanych przekroczy 20% ogólnej liczby lokali w budynku lub zespole budynków lub,*
 - b) *gdy suma opłat ryczałtowych za lokale nieopomiarowane w budynku, lub zespole budynków przekroczy 25% kosztów zmiennych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt b.*
2. *Warunkiem stosowania tej metody jest wyposażenie wszystkich lokali w zawory z głowicami termostatycznymi nowej generacji tzw. +16 przy wszystkich grzejnikach **oraz zabezpieczenie ich nastaw za pomocą plomby.***
 3. *Zmiana sposobu rozliczania kosztów zmiennych za centralne ogrzewanie może być wprowadzona od następnego okresu rozliczeniowego.*
 4. *W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomby, o której mowa w ust. 2 nakładana jest na użytkownika lokalu opłata za ogrzewanie na podstawie wielkości zamontowanych grzejników z uwzględnieniem liczby stopniodni w sezonie grzewczym średniej sezonowej sprawności całkowitej systemu ogrzewania.*

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I SPÓŁDZIELNI.

§ 16

Obowiązki użytkowników lokali związane z systemem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła.

Użytkownicy lokali objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są zobowiązani do:

- 1) *pokrycia wszystkich kosztów, ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z rozliczaniem kosztów zużycia ciepła, a w szczególności kosztów wymiany urządzeń rejestrujących i urządzeń do zdalnego odczytu;*
- 2) *udostępniania lokali, w wyznaczonych terminach w celu zainstalowania lub wymiany podzielników oraz w przypadkach kontroli poprawności funkcjonowania tych urządzeń;*
- 2a) ***udostępniania lokali w celu przeprowadzenia kontroli stanu instalacji c.o. ze szczególnym uwzględnieniem nastaw zaworów termostatycznych oraz stanu zamontowanych plomb."***
- 3) *niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w przypadku uszkodzenia ciepłomierza, podzielnika, zaworów termostatycznych przy grzejnikach;*
- 4) *pokrycia kosztów wymiany urządzeń w przypadku zawinionego uszkodzenia.*

§ 17

Obowiązki Spółdzielni.

Spółdzielnia jest zobowiązana do:

- 1) *zapewnienia pełnej informacji o zasadach funkcjonowania systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;*
- 2) *niezwłocznego reagowania na sygnały od mieszkańców dotyczące nieprawidłowości funkcjonowania urządzeń lub instalacji c.o.;*
- 3) *terminowego dostarczania do firmy rozliczającej wykazów kosztów energii cieplnej i wysokości wniesionych zaliczek;*
- 4) *dokonywania odczytów urządzeń rejestrujących w przypadku konieczności sprawdzenia odczytów wykonanych w systemie radiowym lub na wniosek użytkownika lokalu.*

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 18

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli poprawności działania urządzeń rejestrujących, służących do rozliczeń kosztów w zakresie centralnego ogrzewania.
2. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń rejestrujących, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu, przedstawicieli Spółdzielni lub firmy rozliczającej, zaś wyniki ustaleń ujmowane są w stosownym protokole.
3. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu wnosi zastrzeżenia do wielkości odczytu, ponownego odczytu dokonuje się komisyjnie, z udziałem przedstawiciela Spółdzielni.
4. Zabrania się dokonywania przez użytkowników lokali jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania oraz przy znajdujących się w lokalu urządzeniach rejestrujących, o których mowa w ust.1, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian, o których mowa w ust.4, bez zgody Zarządu spowoduje, że do czasu przywrócenia stanu pierwotnego instalacji c.o. lokal będzie rozliczany stawką jak dla lokali nieopomiarowanych w danym budynku.
5. Likwidacja grzejnika w którymkolwiek z pomieszczeń lokalu, nie powoduje zmiany powierzchni ogrzewanej lokalu, o której mowa w § 3.
6. Serwis podzielników kosztów ogrzewania obejmuje następujące czynności:
 - sprawdzenie stanu mocowania podzielników i plomb,
 - odczyt wskazań podzielników,
 - ewentualną wymianę podzielnika (zamocowanie na grzejniku i zaplombowanie),
 - spisanie protokołu z wykonanych czynności z zamieszczeniem w nim wartości wskazań na poszczególnych podzielnikach.Użytkownik lokalu zobowiązany jest do podpisania protokołu z czynności serwisowych.

§ 19

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Północ” w dniu 29.11.2016 r. uchwałą nr 61/XI/2016 i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 roku.
2. Z dniem 1 stycznia 2017 roku traci moc dotychczasowy regulamin z dnia 07.02.2006 roku wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/VII/2006 r.

Sekretarz Rady:

(Lesława Krynicka)

Przewodniczący Rady:

(Krzysztof Głośny)

Wprowadzone zmiany:

- 1) uchwałą nr 21/XII/2017 z dnia 24 października 2017 roku w § 15 ust. 1 i ust. 2 oraz w § 16 - aneks nr 1,
- 2) uchwałą nr 1/XII/2018 z dnia 20 lutego 2018 roku w § 1 ust. 2 oraz w § 8 – aneks nr 2,