



**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI
ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
W MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GŁUCHOŁAZACH**

(tekst jednolity na 26.11.2018 r. – Uchwała Rady Nadzorczej
Nr 17-RN/U-XI/2018 – obowiązuje za rok rozliczeniowy 2018)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 poz. 1059 z późniejszymi zmianami) [dalej: Prawo energetyczne] oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
 - 2) ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 (Dz.U. z 2016 r , poz. 831),
 - 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami),
 - 5) Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głuchołazach,
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
3. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
 - 1) sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów,
 - 2) okres rozliczeniowy - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest nim rok kalendarzowy,
 - 3) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni,

której przysługuje prawo do lokalu, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,

- 4) firma rozliczeniowa – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 5) dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło.
4. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania.
 5. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej od dostawcy.
 6. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się z podziałem na węzły cieplne. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego lub kotłowni, w tym lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
 7. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.).

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
 - 2) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
 - 3) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną.
 - 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie

rozliczeniowym.

2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub opłaty stałej w mieszkaniach nieopomiarowanych.
3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku lub zespołu budynków ewidencjonuje się wg poszczególnych węzłów cieplnych.
4. Na koszty centralnego ogrzewania kupowanego od zewnętrznego dostawcy składają się następujące opłaty:
 - 1) koszty stałe – opłaty za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 2) koszty stałe – opłata za przesył mocy zamówionej – jednostka MW, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za przesył tej mocy [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 3) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło – jednostka GJ,
 - 4) koszty zmienne – opłata zmienna za przesył pobranego ciepła – jednostka GJ.
5. Opłata za energię cieplną na cele grzewcze rozdzielona na podstawie wskazań podzielników kosztów na poszczególnych użytkowników lokali składa się z:
 - 1) kosztów stałych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty stałe wystawionych przez dostawcę (opłata stała za moc zamówioną, za usługi przesyłowe) i z kosztów zmiennych, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (korytarze) i łazienek – stanowiących 60% kosztów zakupu ciepła,
 - 2) kosztów zmiennych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty zmienne wystawionych przez dostawcę za energię cieplną dostarczoną do danego węzła (opłata za ciepło i zmienna za usługi przesyłowe liczona na podstawie odczytów z licznika ciepła znajdującego się w danym węźle) pomniejszonych o koszty zużytych ogrzania pomieszczeń wspólnych i łazienek – stanowiących 40% kosztów zakupu ciepła,
 - 3) kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową
6. Koszty energii cieplnej na cele grzewcze rozdzielane na podstawie wskazań podzielników kosztów na poszczególnych użytkowników lokali, składają się z:

- 1) kosztów stałych, o których mowa w ust. 5 pkt 1),
 - 2) kosztów zmiennych, o których mowa w ust. 5 pkt 2) zależnych od emisji ciepła wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie lokalu w budynku (LAF) oraz współczynników określających moc i typ stosowanych urządzeń grzewczych (UF). Minimalny wynik po uwzględnieniu współczynników LAF i UF nie może być niższy niż 25% średniej wskazań w rozliczanej nieruchomości,
 - 3) kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową.
7. W przypadku zmian ciepłno-wilgotnościowych w budynku (np. docieplenie budynku) można przeliczyć współczynniki LAF metodą polegającą na wykorzystaniu zapotrzebowania na moc cieplną poszczególnych pomieszczeń, z wykorzystaniem obliczeń cieplnych, uwzględniających dla każdego lokalu strukturę przegród zewnętrznych (ścian, stropów, okien drzwi itp.). Koszty audytu termoizolacyjnego i obliczeń współczynnika LAF pokrywa użytkownik lokalu w rocznym rozliczeniu za ciepło jako oddzielna pozycja.
8. Podstawą ustalenia stawki opłaty stałej za centralne ogrzewanie użytkownikom lokali, którzy nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów, a w budynku tym pozostałe mieszkania są wyposażone w podzielniki, oraz jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni użytkowanego lokalu w celu odczytu podzielników kosztów; jest iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
9. Zmiana sposobu rozliczania z wykorzystaniem stawki, o której mowa w ust. 8 lub odwrotnie może nastąpić tylko i wyłącznie od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została wyrażona wola zmiany. W przypadku rezygnacji z rozliczania wg opłaty, o której mowa w ust. 8 – należy umożliwić montaż podzielników w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, od którego ma nastąpić zmiana sposobu rozliczenia.

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkownikami lokali w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe - wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,

- 2) koszty zmienne – wg wskazań podzielników kosztów.
2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową lub przez pracowników Spółdzielni w terminie do 20 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego i zgodnie z regulaminem Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 3. Odczyty dokonywane są metodą radiową raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego, bez udziału użytkowników lokali.
 4. Każdy podzielnik kosztów posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu z danymi uwzględnionymi w indywidualnym rozliczeniu lokalu.
 5. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu, w wyznaczonym przez firmę rozliczeniową terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia skutecznie firma rozliczeniowa w terminie na 7 dni przed planowanym odczytem lub Spółdzielnia w przypadku samodzielnego dokonywania odczytów.
 6. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu wg cennika usług firmy rozliczeniowej.
 7. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu radiowego ustalonego w harmonogramie odczytów.
 8. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu kontroli instalacji centralnego ogrzewania, sprawności zainstalowanych w lokalu podzielników kosztów oraz uzupełniającego odczytu tych podzielników.
 9. Lokale nieudostępnione do dokonania dodatkowego odczytu będą rozliczone wg stawki stałej.
 10. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
 11. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego lokalu mieszkalnego zawiera następujące informacje o kosztach i zaliczkach:
 - 1) wysokość kosztów stałych ogółem na węźle oraz koszt jednostkowy przypadający na 1 m² powierzchni,
 - 2) wysokość kosztów zmiennych rozliczanych wg odczytu podzielników ogółem na węźle oraz jednostkowy koszt przypadający na dany lokal,
 - 3) wskazania podzielników – odczyt jednostek obliczeniowych z podzielników w poszczególnych pomieszczeniach.

- 4) koszty rozliczenia ciepła uzależnione od ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych,
 - 5) wysokość wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie,
 - 6) wyliczoną wysokość niedopłaty lub zwrotu dla danego lokalu mieszkalnego.
12. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata to jest ona zaliczana na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
 13. Kwota nadpłaty może być zwrócona osobie zainteresowanej w uzgodnionej z nią formie w terminie 14 dni od daty rozliczenia, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni.
 14. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
 15. W razie zalegania z opłatami za używanie mieszkania, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na pokrycie zadłużenia w pełnym wymiarze nadpłaty. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w ust. 12.
 16. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe.
 17. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty – nie dłużej niż na 6 miesięcy.
 18. W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu zerwania plomby, uszkodzenia podzielnika lub stwierdzonej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o. mającą na celu zafałszowanie faktycznego zużycia w jednym lub kilku pomieszczeniach danego mieszkania obciążenie za użytą w nim energię cieplną będzie wyliczone zgodnie z ust. 8. Podstawowych Zasad Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania.
 19. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania podzielnika (bez ingerencji z zewnątrz), rozliczenie zużytego ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi na podstawie średniego zużycia ciepła w danym pomieszczeniu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
 20. Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, może zostać obciążony karami regulaminowymi:
 - 1) za samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł oraz rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania całego lokalu zgodnie z ust. 8. Podstawowych Zasad Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania,
 - 2) za samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w podzielnik innym grzejnikiem

nieopomiarowanym – 1000 zł oraz rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania całego lokalu zgodnie z ust. 8. Podstawowych Zasad Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania,

- 3) za samowolny demontaż podzielnika lub jego celowe uszkodzenie – 500 zł oraz rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania całego lokalu zgodnie z ust. 8. Podstawowych Zasad Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania,
 - 4) za samowolną likwidację grzejnika – 500 zł oraz rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania całego lokalu zgodnie z ust. 8. Podstawowych Zasad Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania.
21. Jeżeli kara regulaminowa z któregośkolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
 22. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar przedstawionych w ust. 20, po odliczeniu kosztów naprawienia wyrządzonych szkód powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

IV. ZASADY USTALANIA I WNOŠZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. Podstawą ustalenia zaliczek są planowane na kolejny okres rozliczeniowy koszty centralnego ogrzewania dla danego budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania dla danego węzła cieplnego z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii oraz wystąpienie pogorszonych warunków pogodowych. Wysokość zaliczek na dany okres ustala się jako 130% miesięcznego wyniku z ostatniego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Rada Nadzorcza na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.

V. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA DOSTAWĘ CIEPŁA.

1. Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnie otwartym termostatycznym zaworze grzejnikowym winna wynosić nie mniej niż 20° C. Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się

mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1 m od podłogi.

2. W przypadku niedogrzanego lokalu użytkownik powinien zgłosić ten fakt do Działu Technicznego Spółdzielni, który ma obowiązek sprawdzenia reklamacji i dokonania koniecznych napraw.
3. Na zasadach określonych w Prawie energetycznym i przepisach wykonawczych do Prawa energetycznego, użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych bez winy użytkownika temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w Polskich Normach (PN-82/B-02402).

VI. USTALENIA DODATKOWE.

1. W przypadku wystąpienia użytkownika lokalu o zdemontowanie podzielników i uzyskaniu na to pisemnej zgody Zarządu, obciążenie z tytułu centralnego ogrzewania będzie dokonane wg stawek stałych począwszy od pierwszego miesiąca aktualnego okresu rozliczeniowego. Rezygnacja z podzielników kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego spowoduje konieczność dokonania dopłaty różnicy pomiędzy wniesioną zaliczką a wymaganą opłatą stałą.
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej przechodzi na nabywcę lokalu, który potwierdza to złożeniem stosownego oświadczenia przed kupnem mieszkania.
4. W sytuacji przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do Spółdzielni rozliczenie następuje na poziomie naliczonych zaliczek.
5. Koszt wymiany podzielników jest doliczany do kosztów rozliczenia ciepła za dany rok rozliczeniowy zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową, która dostarcza i montuje te urządzenia. Uzgodnione ze Spółdzielnią zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi obciąża aktualnego użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia reklamacji w terminie 14 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła. Reklamacje wniesione po upływie tego terminu nie będą uwzględniane.
7. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona na piśmie. Wszystkie reklamacje dotyczące sprawności podzielników kosztów są kierowane do firmy rozliczeniowej, która w ciągu 2 tygodni od otrzymania reklamacji udziela odpowiedzi.

8. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie.
9. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia całego węzła w następnym roku rozliczeniowym.
10. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2017 r.

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 06.11.2017 r. Uchwała
Nr 22-RN/U-XI/2017.