

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów energii cieplnej z użytkownikami lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Koźuchowie**

**Podstawy prawne**

**§ 1**

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych - dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

- ~ ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn.zm.),
- ~ ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.),
- ~ ustawę Prawo Energetyczne art.45a z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.), wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

**Postanowienia ogólne**

**§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Postanowienia Regulaminu nie dotyczą mienia wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie odrębnych umów o zarządzanie.

**§ 3**

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) dostawca - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
- 2) użytkownicy lokali - właściciele, lokatorzy i najemcy lokali mieszkalnych,
- 3) licznik ciepła - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
- 4) okres rozliczeniowy - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania okres między 01 lipca a 30 czerwca roku następnego, w przypadku rozliczania podgrzania wody użytkowej okresy ustalane analogicznie jak w Regulaminie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych
- 5) sezon grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi,
- 6) budynek - rozumie się przez to również jego części, jeżeli rozliczane są w oparciu o osobne liczniki ciepła,

2. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż to określono w ust. 1 pkt 5.

#### § 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. (np. przedpokój, łazienka) a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń w mieszkaniu.
2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16°C w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690)

#### **Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

#### § 5

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawców lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.
2. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków połączonych siecią wewnętrzną od głównego licznika:
  - ~ Głównym licznikiem energii cieplnej jest licznik na podstawie którego Spółdzielnia uiszcza opłaty dostawcy energii cieplnej
  - ~ głównym licznikiem energii cieplnej dla budynków ogrzewanych z własnych źródeł ciepła jest licznik zamontowany dla danego budynku a w kotłowniach ogrzewających jeden budynek jako koszt dostawy energii cieplnej, przyjmuje się koszty wg ewidencji prowadzonej dla tego budynku
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
4. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 15 sierpnia każdego roku lub w późniejszym terminie w przypadku, gdy został przyjęty inny okres rozliczeniowy zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu.

#### § 6

1. Przez koszty zakupu energii cieplnej rozumie się:
  - a) koszty stałe zakupu
    - ◆ koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
    - ◆ koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
  - b) koszty zmienne zakupu
    - ◆ koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
    - ◆ koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
    - ◆ koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza.
2. W przypadku kotłowni własnych przez koszty centralnego ogrzewania rozumie się:
  - ◆ koszt zakupu opału,
  - ◆ koszty pozostałych materiałów, energii elektrycznej, koszty osobowe obsługi kotłowni, usług ewidencjonowanych jako "kotłownie własne",.

## § 7

1. Rozliczenia kosztów c.o. przez Spółdzielnię prowadzone są w oparciu o:
  - a) o wskazania ciepłomierza znajdującego się w węźle cieplnym każdego budynku
  - b) powierzchnię użytkową budynku (m<sup>2</sup>)
  - c) powierzchnię użytkową lokalu (m<sup>2</sup>)
  - d) liczniki kosztów centralnego ogrzewania
2. Spółdzielnia dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z przepisami, opierając się na opinii większości lokatorów danego budynku.
3. Zmiana metody rozliczenia nastąpić może po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zgodnie z przepisami ustawy, na podstawie wniosku popartego opinią większości lokatorów danego budynku, zgłoszonego w terminie do 31 maja.
4. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
5. Nie dokonuje się demontażu podzielników przy zmianie metody rozliczania z podzielników na powierzchnię.

### **Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową**

## § 8

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m<sup>2</sup>) dokonuje Spółdzielnia na podstawie:
  - łącznych kosztów zakupu energii cieplnej i zamówionej mocy dla potrzeb ogrzewania danego budynku
  - opłata za usługi przesyłowe dotycząca mocy zamówionej
  - kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zgodnie z § 6.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust.1 przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę do ich rozliczenia.

### **Zasady rozliczenia w oparciu o liczniki kosztów zużycia ciepła.**

## § 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o liczniki dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku lub kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zgodnie z § 6.
2. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o liczniki, koszty stałe zakupu ciepła dzieli się według powierzchni użytkowej lokali a koszty zmienne zakupu ciepła dzieli się stosując proporcje określone w § 10.
3. Rozliczeń kosztów ciepła w oparciu o liczniki dokonuje się na podstawie:
  - ◆ wskazań liczników zużycia ciepła,
  - ◆ informacji o powierzchni użytkowej lokali,
  - ◆ informacji o kosztach zużycia energii cieplnej budynku,
  - ◆ informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez lokatorów.

4. Odczyty liczników wykonuje się w terminie 10 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego,

### **§ 10**

1. Proporcje kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w których zainstalowane są liczniki, ustala się po obliczeniu kosztów ogrzewania części wspólnych, które rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1m<sup>2</sup>), a zużycie indywidualne w oparciu o liczniki indywidualne.

### **Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek oraz terminów rozliczeń i składania reklamacji.**

### **§ 11**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania zaliczki na poczet pokrycia kosztów rocznego zużycia energii cieplnej, w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
2. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia powiadomi lokatorów.
3. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, właściciel lokalu mieszkalnego, lokator lub najemca zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. W uzasadnionych wypadkach lokator może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.
4. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zalicza na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych, jeżeli właściciel lokalu mieszkalnego, lokator lub najemca nie posiada innych zobowiązań wobec Spółdzielni

### **Zasady rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej**

### **§ 12**

1. Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie wody ustala się analogicznie jak przy rozliczaniu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, przy czym stawkę ryczałtu za podgrzanie wody ustala Zarząd w oparciu o faktycznie poniesione koszty zakupu.
2. Podstawą rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele podgrzania wody od dostawców.
3. Przez koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:
  - koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
  - koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
  - koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
  - koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą.
4. Rozliczanie podgrzania wody z lokatorami przeprowadza się w oparciu o:
  - a) wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody użytkowej (cwu),
  - b) koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyliczonego na podstawie łącznych kosztów zawartych w ust. 3.

5. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się ilość zużycia wody zgodnie z zapisami „Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych”.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub plomby stosuje się odpowiednie zapisy Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 13**

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokali obejmuje:
  - a) pion instalacji,
  - b) poziomy instalacji go zaworu przed grzejnikiem.W pozostałym zakresie naprawy i konserwacja tej instalacji obciążają użytkownika lokalu
3. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może w szczególności:
  - a) przeprowadzać demontażu, wymiany lub zamiany grzejników c.o.,
  - b) wymieniać termo zaworów i zaworów odpowietrzających,
  - c) przebudowywać instalacji c.o. znajdującej się w mieszkaniu,
  - d) zmieniać nastaw na korpusie termo zaworów,
  - e) odcinać dopływu ciepła na urządzeniach znajdujących się poza lokalem,
  - f) spuszczać wody z instalacji grzewczej.
4. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji centralnego ogrzewania przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia do pierwotnego stanu lub przywróci sama stan pierwotny na koszt użytkownika
5. W przypadku niedogrzenia lokalu, użytkownik powinien zgłosić ten fakt do administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w ciągu 3 dni roboczych od zgłoszenia w obecności użytkownika.
6. Użytkownikowi przysługuje bonifikata w opłatach za ciepło, w przypadku braku dostawy ciepła lub dostawy o niewłaściwych parametrach zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego.

#### **§ 14**

Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.

*Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Koźuchowie uchwalony został dnia 28-04-2016r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2016*