

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

**Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Usług Remontowo- Budowlanych i
Handlowych "Mikołaj" w Lublinie**

2018

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ustalenia opłat i przedpłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Usług Remontowo-Budowlanych i Handlowych "Mikołaj" w Lublinie. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła polega na bezpośrednim powiązaniu wysokości opłat za ogrzewanie z zarejestrowanym zużyciem ciepła dla budynków wielorodzinnych wyposażonych w instalacje ogrzewania centralnego rozprowadzoną w poziomie /zasilanie jednopunktowe/ do poszczególnych lokali mieszkalnych w oparciu o system podziału kosztów ogrzewania oparty o indywidualne podzielniki kosztów.
3. Rozliczenie ciepła następuje dla każdej jednostki rozliczeniowej. Jednostką rozliczeniową jest budynek.

§2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- **energia** – energię przetworzoną w dowolnej postaci,
- **ciepło** – energię cieplną w wodzie gorącej,
- **urządzenie** – urządzenia techniczne stosowane w procesach technologicznych,
- **instalację** – urządzenia z układami połączeń między nimi,
- **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametru nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
- **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny z którym połączone są instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
- **odbiorca** – każdy kto pobiera energię na podstawie regulaminu,
- **podzielnik kosztów ogrzewania centralnego** – jest to urządzenie, które za pomocą określonego parametru fizycznego pozwala ustalić udział ciepła oddawanego przez grzejnik w jednostkach użytkowych w odniesieniu do całkowitego zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej
- **użytkownik lokalu** – przez użytkownika rozumie się członka posiadającego własnościowe prawo do lokalu, posiadacza własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- **lokal wyposażony w rejestrator** – lokal posiadający zamontowane urządzenia do podziału kosztów wyszczególnione w w/w regulaminie,
- **lokal nie wyposażony w rejestrator** – lokal bez zamontowanych urządzeń do podziału kosztów,
- **regulamin** – regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- **firma rozliczająca** – instytucja, z którą Spółdzielnia posiada zawartą umowę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

- **rejestrator** – licznik ciepła, podzielnik elektroniczny.

§3

Zasady rozdziału kosztów całkowitych dostawy ciepła dla budynków zasilanych z sieci miejskiej ciepłowniczej i kotłowni lokalnych.

1. Koszty całkowite dostawy ciepła ustalone zostaną jako suma opłat stałych i zmiennych zapłaconych dostawcy ciepła.
2. Dla pomieszczeń wspólnych ilość ciepła na potrzeby ogrzewania ustala się przy pomocy procentowego wskaźnika udziału powierzchni ogrzewanej tych pomieszczeń w ogólnej powierzchni ogrzewanej budynku w odniesieniu do całkowitej ilości zużytego ciepła ustalonego w oparciu o wskazania licznika ciepła zlokalizowanego w węźle cieplnym.

§4

Jednostki zużycia

Jednostki zużycia wynikają z pomnożenia wartości odczytanej na podzielniku przez współczynnik oceny grzejnika, na którym zamontowany jest podzielnik i współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu.

§5

Koszty ogrzewania

1. Globalna suma kosztów gospodarki cieplnej, pomniejszona o ustalone koszty ogrzewania obiektów w budowie oraz koszty energii dostarczonej obcym odbiorcom, podlega rozliczeniu na lokale korzystające z centralnego ogrzewania oraz dostaw ciepłej wody.
2. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe, z uwzględnieniem charakteru lokali użytkowych mającego wpływ na wielkość zużycia ciepła (wysokość lokalu, wielkość strat ciepła) oraz wysokość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię (stawki opłat pobierane przez dostawców ciepła).
3. Koszty dostawy ciepła do ogrzewania lokali są ewidencjonowane indywidualnie na budynek lub grupę budynków na podstawie wskazań układów pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węzłach grupowych. Koszty te ponoszone są w okresach 12-miesięcznych od 1.05. do 30.04 każdego roku.
4. Rozliczenie indywidualne należności za centralne ogrzewanie na lokale mieszkalne dokonywane jest w oparciu o system rozliczeniowy firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na to rozliczenie.
5. Koszty całkowite CO rozliczane są wg:
 - 5.1. **Koszty stałe (niezależne)**, dla potrzeb rozliczenia przyjmujemy określenie „**opłata stała**”, w skład których wchodzi:
 - **opłata za moc zamówioną**, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku w WM, która obejmuje łączne zapotrzebowanie ciepła dla pomieszczeń określonych w pkt I. 1 i 2 i ceny jednostkowej zł/MW/m-c, zł/WM/rok dla danej grupy odbiorców,

- **opłata stała za przesył** stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy odbiorców.

rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

5.2. **Koszty zmienne (koszty zależne)**, w skład których wchodzi:

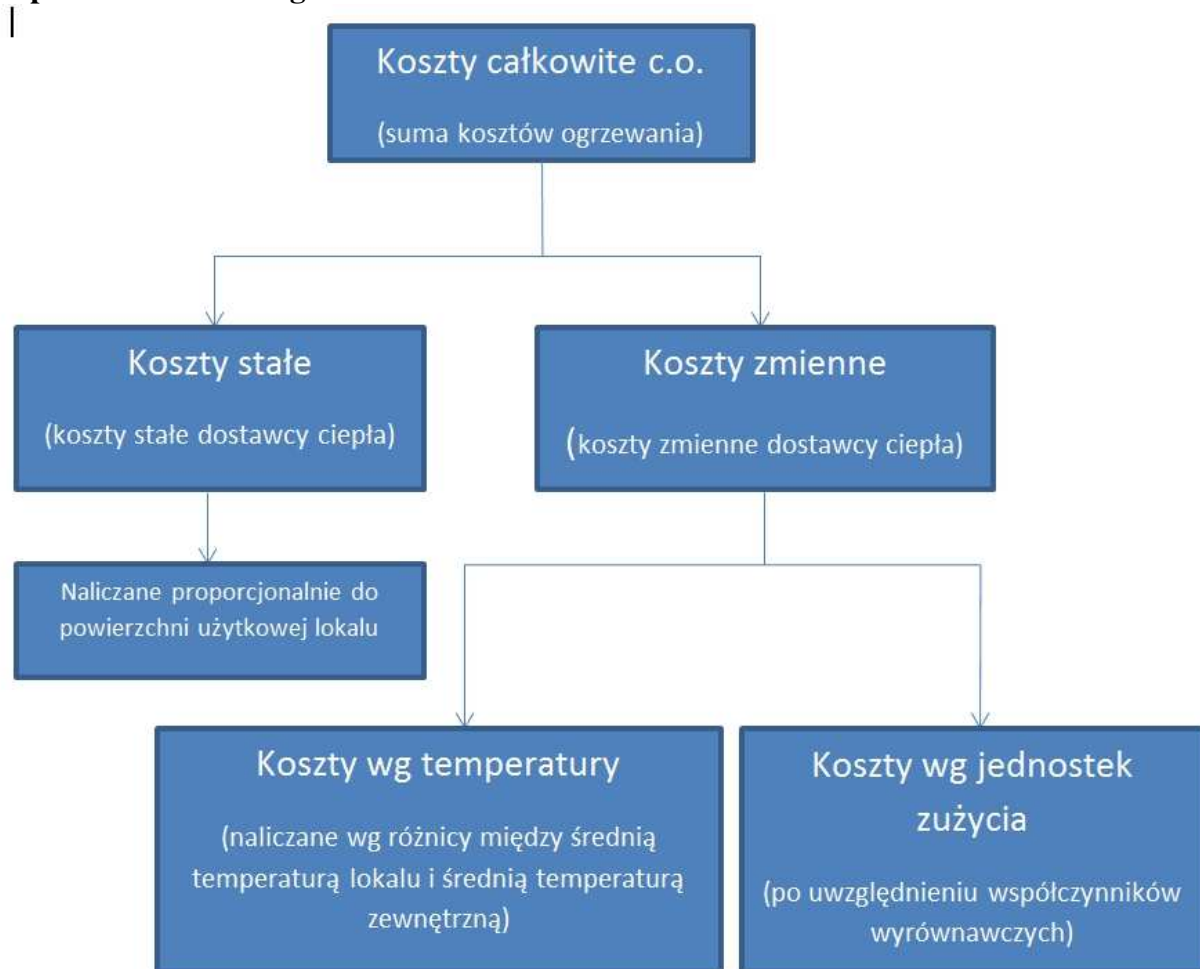
- **opłata za zużyte ciepło** stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła (GJ) w sezonie grzewczym wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym w danym budynku i ceny jednostkowej 1 GJ (zł/GJ) wg taryfy dostawcy ciepła,

- **opłata zmienna za przesył** stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła (GJ) wg wskazań licznika w węźle cieplnym w danym budynku i ceny jednostkowej 1 GJ (zł/GJ) wg taryfy dostawcy ciepła,

dzielone w proporcji:

- 35 % **koszty zmienne - podzielniki**, dzielona proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
- 35 % **koszty zmienne – temperatura** zależne od zarejestrowanej temperatury w lokalu, dzielone wg jednostek uwzględniających rejestrację temperatury
- 30 % **koszty stałe** – uwzględniające klatki schodowe, pralnie i suszarnie, grzejniki łazienkowe - rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

Schemat podziału kosztów ogrzewania:



6. Jednostki zależne od zarejestrowanej temperatury - stanowią różnicę między średnią temperaturą zmierzoną wewnątrz lokalu w okresie grzewczym (obliczoną na podstawie średnich dziennych wartości) oraz średnią temperaturą zewnętrzną uzyskaną z najbliższej stacji meteorologicznej Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, przemnożoną przez powierzchnię danego lokalu.
7. Do kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale dolicza się koszty obsługi systemu proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników w lokalu.

§6

Postępowanie w przypadkach szczególnych

1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan techniczny zamontowanych urządzeń rejestrujących i plomb zabezpieczających.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępniać swój lokal upoważnionym pracownikom służb technicznych Spółdzielni lub firmy rozliczającej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń (podzielnik, licznik ciepła).
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, regulacyjnych lub plomb.
4. W przypadku, gdy użytkownik doprowadził do co najmniej jednej sytuacji:
 - a) uniemożliwił dokonania odczytu podzielników pomimo pisemnej informacji o terminie odczytu wywieszanej na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych, lub telefonicznej
 - b) nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania centralnego w całym lokalu,
 - c) uszkodzenie podzielnika, zmiana lokalizacji podzielnika na grzejniku, zniszczenie lub naruszenie plomby oraz każde inne uszkodzenie zmierzające do sfalszowania lub umniejszenia poboru ciepła, które zostanie stwierdzone przez pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej stanowi naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i skutkuje dochodzeniem odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła jako iloczyn powierzchni użytkowej danej izby lub lokalu i średniego kosztu ogrzewania 1m² p.u. lokali mieszkalnych w Spółdzielni powiększony o 150%. W powyższych przypadkach Spółdzielnia nie będzie przyjmowała żadnych reklamacji dotyczących dokonanego rozliczenia.
5. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania znajdujący się w jego lokalu. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni np. przeróbka instalacji c.o., usunięcie lub powiększenie kryzy, zmiana nastawy wstępnej zaworu określonej w projekcie technicznym itp. stanowią naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i podlegają karze określonej w ust. 4 pkt c.
6. W przypadkach naruszenia przepisów określonych w ust.4 pkt.c niniejszego paragrafu użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów nowego podzielnika wraz z kosztami zainstalowania oraz wszelkich kosztów prac doprowadzających instalację i urządzenia do właściwego stanu technicznego.
7. W przypadku wadliwego działania podzielników kosztów bez winy użytkownika lokalu opłata zaliczkowa w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokalu, której dotyczył niesprawny podzielnik nie podlega rozliczeniu i jest taktowna jako opłata za centralne ogrzewanie w danym okresie rozliczeniowym.

8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych , regulacyjnych lub plomb.
9. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu lub Spółdzielnię wskazań podzielnika, użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu odczytania podzielników.
10. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac remontowo - modernizacyjnych mających wpływ na pracę urządzeń do rozliczania ogrzewania użytkownik zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni. Koszty obsługi związane z demontażem i montażem urządzenia rejestrującego pokrywa w całości użytkownik lokalu.
11. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia zleca wykonanie odczytu zużycia ciepła firmie rozliczeniowej. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego tego budynku.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (sprzedaż lokalu, zamiana) w trakcie sezonu grzewczego, koszty rozliczenia ponosi sprzedający- do ostatniego dnia miesiąca , w którym zamieszkiwał w danym lokalu. Natomiast nabywający ponosi koszty -od pierwszego dnia miesiąca , w którym przejął dany lokal mieszkalny.
13. Na pisemny wniosek może nastąpić rozliczenie lokalu zwalnianego przed zakończeniem okresu rozliczeniowego. Koszty rozliczenia pokrywa wnioskodawca wg stawek wynikających z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą dokonującą rozliczeń.
14. Odczytu podzielników lub liczników dokonuje się raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego przystosowanym do tego urządzeniem radiowym.

§7

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe na poczet kosztów:
 - a) zmiennych CO - w okresie od 01 października do 30 kwietnia (w sezonie grzewczym)
 - b) stałych CO - od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Użytkownicy lokali ponoszą również opłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla potrzeb ogrzewania centralnego. (Wysokość opłaty / kosztu / rozliczenia wynika z umowy z firmą rozliczeniową lub uchwały Zarządu.)

§8

1. Rozliczenie wraz z wielkością przedpłat opłaty zaliczkowej na rok następny otrzymują użytkownicy lokali przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
 - a) **Niedopłaty** powinny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Termin uregulowania inny niż 30 dni wymaga indywidualnej decyzji Zarządu na pisemny wniosek zainteresowanego. Po terminie 30 dniowym nalicza się odsetki ustawowe.
 - b) Rozliczenie **nadpłaty** może nastąpić w jednej z form (decyduje użytkownik Spółdzielni).
 - zaliczenia nadpłat na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych,
 - uwzględnienia nadpłat w wysokości przyszłych opłat eksploatacyjnych /w tym zaliczenia na poczet rachunków za wodę /,
 - zwrotu nadpłaty następuje w ciągu 30 dni od daty złożenia pisemnego podania, a w przypadku braku w.w. podania zliczany jest na poczet kosztów eksploatacji
 - zwrot nadpłaty nie przysługuje, jeżeli użytkownik spółdzielni posiada zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych

§9

W przypadku zmiany kosztów zakupu ciepła lub kosztów wytwarzania ciepła przyjmuje się , że zużycie ciepła jest równomierne w ciągu okresu rozliczeniowego a opłata miesięczna zaliczkowa wzrasta proporcjonalnie do wzrostu kosztów.

§10

Zaliczka na centralne ogrzewanie jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych lokali w oparciu o koszt ogrzewania danego lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem wskaźnika zużycia ciepła przez nieruchomość w 3 ostatnich sezonach rozliczeniowych, rezerwy na niekorzystne warunki pogodowe i ewentualnego wskaźnika wzrostu cen ciepła wysokość zastosowanych wskaźników jest konsultowana ze Spółdzielnią przez firmę rozliczeniową. Opłata zaliczkowa może być zmieniana w trakcie trwania sezonu grzewczego.

§11

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pobieranie opłat zmiennych przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

§12

1. Użytkownicy lokali wnoszą w okresach miesięcznych opłaty za dostarczaną energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Termin wnoszenia opłat wynika ze statutu lub umowy najmu.

§13

1. Użytkownik ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczenia lub wielkości odczytu w formie pisemnej w ciągu 7 dni od daty otrzymania karty rozliczenia.
2. Wniesione reklamacje są przekazywane Firmie dokonującej odczytu.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem wszelkie sprawy sporne każdorazowo rozstrzyga Zarząd.

§14

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania centralnego dla każdego użytkownika lokalu oddzielnie sporządza firma rozliczeniowa.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania centralnego sporządzone przez firmę rozliczeniową jest dokumentem do rozliczeń wzajemnych, użytkownik – Spółdzielnia.

§15

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2018r z dnia 24.10.2018 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc poprzednio uchwalony Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z dnia 22.11.2010r , zatwierdzony Uchwałą nr 16/2010.