

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

W BUDYNKU

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

**DEMOKRATA
W OSTROŁĘCE**

Podstawa prawna.

§ 1

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 716 ze zmianami) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1208).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 2351 ze zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej DEMOKRATA w Ostrołęce.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia wstępne.

§ 2

1. W Spółdzielni obowiązuje system rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostki kosztów w zł/m².
2. Poniższy Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania stosuje się do lokali mieszkalnych w budynku administrowanym przez Spółdzielnię. Zasady określone w niniejszym regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem w zakresie kosztów dotyczących centralnego ogrzewania (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CO) i w zakresie kosztów dotyczących podgrzania wody wodociągowej (zwanym dalej rozliczeniem kosztów CW)

§ 3

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- 1) **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa DEMOKRATA w Ostrołęce.
- 2) **Zarząd** - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej DEMOKRATA w Ostrołęce.
- 3) **Węzeł Ciepły** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest elementem budynku z którego zasilane są w ciepło lokale oraz w którym wytwarzana jest ciepła woda CW dla tych lokali.
- 4) **Zamówiona moc ciepła** – ustalona największa moc cieplna jaka, zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi jest niezbędna do zapewnienia normatywnej temperatury w pomieszczeniach oraz utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody.
- 5) **CO** - centralne ogrzewanie - dostarczanie energii cieplnej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń przez wspólną instalację w budynku,
- 6) **CW** - ciepła woda użytkowa - dostarczanie ciepłej wody na potrzeby bytowe mieszkańców przez wspólną instalację w budynku,
- 7) **Użytkownik** - należy przez to rozumieć w szczególności:
 - członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członka spółdzielni będący właścicielem lokalu, na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa wydzielonej własności lokalu,
 - właściciela lokalu nie będący członkiem spółdzielni,

- najemca lub inny użytkownik według form prawa cywilnego,
 - osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
- 8) **Ciepłomierz główny** - urządzenie pomiarowe określające zużycie ciepła w jednostkach fizycznych w budynku,
 - 9) **Wodomierz** - przyrząd pomiarowy służący do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła,
 - 10) **Okres rozliczeniowy CO i CW** - dwunastomiesięczny okres za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów CO i CW, liczony od dnia 1 stycznia każdego roku do 31 grudnia tego roku; dopuszcza się rozliczanie w innych okresach, które ustala Zarząd Spółdzielni,
 - 11) **Rozliczenie kosztów CO** - iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostki kosztów w zł/m²,
 - 12) **Rozliczenie CW** - iloczyn zużycia wody oraz jednostki kosztów w zł/m³,
 - 13) **Stawka podstawowa rozliczania CO** - stawka ustalana uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni dla poszczególnych kondygnacji budynku,
 - 14) **Koszty CO** - składnik kosztów na potrzeby CO, w skład których wchodzi koszt za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe, wielkość zużytej energii oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe. Koszty CO rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.
 - 15) **Koszty CW** - składnik kosztów na potrzeby CW, w skład których wchodzi koszt za zamówioną moc ciepła CW, opłata stała za usługi przesyłowe CW, ilości pobranego ciepła oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe. Koszty CW rozliczane są proporcjonalnie do zarejestrowanego zużycia wody na wodomierzach wody ciepłej w lokalach liczone w m³.

ROZDZIAŁ II

Postanowienia ogólne.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła do budynku Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Jednostką rozliczania kosztów zużycia ciepła na CO jest m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do kosztów podgrzewania wody CW jest m³ zużytej wody.
3. Powierzchnie użytkowe lokali przyjmuje się na podstawie powykonawczej dokumentacji technicznej budynku.
4. Opłaty za CO i CW ustalane są na dany okres zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku. Opłaty te mogą być korygowane w przypadku zmian cen za dostarczane ciepło. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 5

1. Koszty dostawy ciepła do rozliczenia na lokale wyznacza się w zasobach Spółdzielni na podstawie faktur wystawionych przez zewnętrznego dostawcę ciepła.
2. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów CO i rozliczanie kosztów CW podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość stosowanego systemu rozliczeniowego.

§ 6

1. Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostawę ciepła oraz koszty z tym związane.
2. Wodomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Obowiązek legalizacji wodomierzy należy do Spółdzielni.
4. Koszt legalizacji obciąża użytkowników lokali.

§ 7

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze jest udostępnienie pomieszczeń, upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni w celu dokonywania kontroli ich działania, wymiany i odczytu.
2. Pod pojęciem udostępnienia rozumie się takie przygotowanie pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nie ograniczony dostęp do miejsca zainstalowania tych urządzeń.

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zaworów termostatycznych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem.
2. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania, zobowiązany jest on do bezzwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Konsekwencje za spóźnione zgłoszenie ponosi użytkownik lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia szkody z przyczyn leżących po stronie użytkownika, wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń ponosi użytkownik tych urządzeń.

§ 9

W przypadku użytkowania wodomierzy z wyposażonych w transmisję radiową danych, odczyty ich wskazań wykonywane będą bez powiadomienia użytkowników.

ROZDZIAŁ III

Rozliczanie kosztów dostarczonego ciepła.

§ 10

1. Koszty dostawy ciepła dzieli się na koszty na potrzeby CO i koszty na potrzeby CW.
2. Koszt dostawy ciepła na potrzeby CO w budynku i okresie rozliczeniowym wyznacza się z różnicy całkowitych kosztów dostawy ciepła i kosztów dostawy ciepła na potrzeby CW.

§ 11

Rozliczenie kosztów CO.

1. Koszt zakupu ciepła na potrzeby CO rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania stosując metodę wykorzystującą:
 - 1) wskazania ciepłomierza głównego,
 - 2) powierzchnię lokali.
2. Do kosztów CO zalicza się w również koszty wynikające ze strat ciepła w węźle cieplnym, koszty ogrzewania nieopomiarowanych części pomieszczeń, tj. ogrzewanie klatek schodowych, suszarni, pralni oraz koszty ciepła wyemitowanego przez instalację CO doprowadzającą i odprowadzającą ciepło od węzła cieplnego do grzejników lokalowych, tj. ciepło wyemitowane przez instalację poziomą w piwnicach, piony zasilania i powrotu, rury

grzewcze w łazienkach oraz gałązki przyłączeniowe do grzejników.

3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu CO jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12

Rozliczenie kosztów CW.

1. Rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby CW oparte jest na wskazaniach lokalowych do pomiaru ciepłej wody dostarczonej do tych lokali.
2. Ponieważ budynek Spółdzielni wyposażony jest wyłącznie w ciepłomierz główny, to koszty przygotowania CW wyznacza się z iloczynu średniego zużycia ciepła zarejestrowanego na ciepłomierzu głównym z miesięcy letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) poprzedniego sezonu, aktualnej ceny ciepła i ilości miesięcy w okresie rozliczeniowym CW.
3. W skład kosztów dostawy ciepła na potrzeby CW wchodzi: zamówiona moc cieplna dostawcy ciepła, opłata stała za usługi przesyłowe dostawcy ciepła.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu CW jest 1 m³ ilości podgrzanej wody zarejestrowany na danym wodomierzu lokalowym.
5. Koszt podgrzania wody nie obejmuje kosztów dostawy zimnej wody i ścieków.
6. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do montażu, odczytu lub kontroli wodomierzy albo użytkownik dokona ingerencji w ten przyrząd, m.in. zerwanie plomby, w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, rozliczenie takiego lokalu wyznaczane jest jako iloczyn kosztu podgrzania 1 m³ CW i zryczałtowanej ilości ciepłej wody, tj. 7 m³/osobę oraz ilości osób zamieszkujących dany lokal.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia końcowe.

§ 13

Użytkownik jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości działania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych oraz głowic regulacyjnych i zgłaszanie niezwłocznie do administracji ewentualnych ich awarii.

§ 14

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa wyznacza zaliczki na pokrycie przyszłych kosztów CO.
2. Zaliczka na potrzeby CO składa się z jednego składnika i wynika z analizy całkowitych kosztów CO w budynku; jednostka: (zł/m²).
3. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat w ciągu całego okresu rozliczeniowego CO oraz opłat wynikających ze zużycia ciepłej wody w lokalu.
4. Zaliczki miesięczne wnosi się w terminie ustalonym dla opłaty za lokal, równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.

§ 15

1. Rozliczenie kosztów CO i CW stanowi informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty, Spółdzielnia zobowiązana jest ją zwrócić w terminie 90 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego, o ile na danym lokalu nie ciąży żadne zaległości wobec Spółdzielni. W takim przypadku nadpłata zostaje zaliczona na spłatę ewentualnego zadłużenia.

3. W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych zaliczek, użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika dopłata może być rozłożona na raty.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów CO i CW winne być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia tych rozliczeń.
5. Użytkownik jest obciążany kosztami sprawdzenia urządzeń pomiarowych rejestrujących, wykonanych na jego zlecenie oraz kosztami poniesionymi na skutek nieuzasadnionej reklamacji.
6. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o innym sposobie rozliczenia kosztów dostawy ciepła.

§ 16

W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu, na wniosek użytkownika, Spółdzielnia odczytuje wskazania wszystkich urządzeń rejestrujących zużycie. Rozliczenie finansowe następuje po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. W przypadku braku wniosku o odczyt i rozliczenie, użytkownik lokalu obciążany jest według stanu na koniec danego okresu rozliczeniowego.

§ 17

1. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji CO np.: zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika, wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może dokonywać bez pisemnej zgody Spółdzielni żadnych ingerencji w instalację CO w lokalu.
3. W przypadku samowolnej przebudowy instalacji, Lokator zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni przywrócić jej stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian, w tym wszelkie koszty związane z opróżnieniem i ponownym napełnieniem czynnikiem grzewczym instalacji CO.
4. Wszelkie zmiany w instalacji CO, dokonywane za zgodą Spółdzielni, winny być wykonywane poza sezonem grzewczym.
5. W przypadku dokonania przez Lokatora za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z kartą katalogową.
6. Lokator winien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie, celem dokonania montażu, sprawdzenia prawidłowości działania, odczytów lub kontroli eksploatacji instalacji i urządzeń pomiarowych znajdujących się w jego lokalu.

§ 18

Każdy użytkownik lokalu w Spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania i respektowania niniejszego regulaminu.

§ 19

Niniejszy Regulamin przyjęty został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej DEMOKRATA, uchwałą Nr w dniu roku.