

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA
Z ZASTOSOWANIEM PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA
DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W BUDYNKACH
W OSTROWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2012r. poz. 1059, z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 , poz. 690, z późniejszymi zmianami).
3. Polska Norma PN-EN 834 z dnia 12 marca 1999r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2013r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania wprowadza się zasady pozwalające na obciążanie rzeczywistymi kosztami zużycia ciepła poszczególnych odbiorców energii cieplnej w zasobach Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Regulamin niniejszy określa sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

§ 3

Przez użytkownika lokalu rozumie się użytkownika posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu wyodrębnionego, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 4

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie rozumie się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, piwnic.

III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 5

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali wynikają z faktur dostawcy energii (lub z kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach lokalnych) wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii (lub wg kalkulacji kosztów dostawcy ciepła) w oparciu o wskazania liczników ciepła, po odliczeniu kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej, jako suma opłat stałych i zmiennych, w zależności od miejsca dokonywania pomiaru:
 - w budynkach opomiarowanych – dla tego budynku,
 - w budynkach nieopomiarowanych – pomiar dokonywany jest w wymiennikowniach grupowych, a koszty przypisane są dla budynku wg ilości m² powierzchni ogrzewanej budynku do m² całej powierzchni ogrzewanej grupowo i/lub wg wskazań liczników ciepła w budynkach, stanowiących podzielniki kosztów dla licznika głównego w wymiennikowni.
2. Koszt zakupu ciepła (wytworzenia ciepła) do budynku – łącznie z kosztami ogrzewania klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku) – odnosi się do powierzchni grzewczej lokali w tym budynku.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

§ 6

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania, które są zainstalowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą.
2. Odczytów podzielników kosztów dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy z którą spółdzielnia zawarła umowę na dokonywanie rozliczeń.
3. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali zostają zawiadomieni co najmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych (dotyczy podzielników bez odczytu radiowego) oraz umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników i dokonania odczytu, również w przypadku posiadania podzielników z odczytem radiowym, jeżeli stwierdzono brak kontaktu radiowego z podzielnikami.
5. Pracownicy firmy rozliczeniowej, oprócz odczytu, dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielnika i jego stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej zostaną odnotowane w karcie odczytu.
6. Po zakończeniu odczytów w terminie podstawowym, wyznaczony zostanie dodatkowy termin uzupełniający, o którym użytkownicy lokali powiadomieni zostaną przez ogłoszenie na klatkach schodowych z 5-dniowym wyprzedzeniem oraz umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
7. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych dwóch terminach, dodatkowy odczyt może być wykonany na jego wniosek i na jego koszt (m.in. koszt dojazdu pracownika firmy rozliczającej, koszt odczytu).
8. W budynkach, w których podzielniki kosztów zamontowane są w trakcie roku kalendarzowego, pierwsze rozliczenie kosztów ogrzewania obejmuje okres 18 miesięcy:
 - a) od 01.I do 30.VI – rozliczenie dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni
 - b) od 01.VII do 30.VI następnego roku – rozliczenie dokonywane jest w oparciu o odczyty podzielników kosztów c.o.

9. Zobowiązuje się użytkowników lokali do utrzymywania w pomieszczeniach temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C. Jeśli średnia temperatura któregokolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów, będzie niższa od 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.
10. W lokalach, w których wysokość jest różna od wysokości większości lokali w tym budynku, przy obliczaniu kosztów stałych stosuje się współczynnik kubaturowy, wyliczony jako stosunek wysokości lokalu o różnej wysokości do wysokości większości lokali.

§ 7

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyraża zgody na założenie zaworu termostaticznego lub podzielników kosztów, rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w sposób zamienny w oparciu o m² powierzchni ogrzewanej, wg stawki za 1m² powierzchni grzewczej wyliczonej według wzoru:

$$\text{stawka za 1 m}^2 = \frac{\text{koszty zakupu (dostawy/wytworzenia) ciepła za pełny okres rozliczeniowy}}{\text{powierzchnia grzewcza budynku}} \times (100\% + D)$$

gdzie:

$$D = \frac{\text{powierzchnia grzewcza lokali wyposażonych w podzielniki kosztów}}{\text{powierzchnia grzewcza budynku}} \times 100\% - 30\%$$

lecz nie niższej od stawki za 1 m² lokalu o największym jednostkowym koszcie ogrzewania.

2. Pomimo wyposażenia w podzielniki kosztów, lokal rozliczony zostanie w sposób zamienny w oparciu o m² powierzchni ogrzewanej, wg stawki wyliczonej w ust. 1 w niżej wymienionych przypadkach:
 - nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu podzielników,
 - stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika,
 - jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania dokonanych bez zgody Spółdzielni,
 - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika.
3. W razie uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów, użytkownik lokalu ponosi koszty jego wymiany.
4. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. – użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przemontowaniem podzielnika.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie przedstawionych przez spółdzielnię kosztów zakupu (dostawy/wytworzenia) ciepła w okresie rozliczeniowym oraz wniesionych przez użytkowników lokali w tym okresie zaliczek.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów obejmuje trzy rodzaje kosztów:
 - a) koszty stałe - w wysokości 50% całkowitych kosztów ogrzewania budynku - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.

Koszty te są niezależne od wielkości zużycia ciepła w lokalach i odzwierciedlają:

- koszty wynikające z mocy zamówionej;
 - koszty ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, suszarnie, klatki schodowe itp.);
 - koszty ogrzewania budynków poprzez wspólne piony i rozprowadzenia poziome instalacji c.o.
- b) koszty zmienne I - w wysokości 25% całkowitych kosztów ogrzewania budynku - rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i różnicy średnich temperatur: wewnętrznej lokalu i zewnętrznej w sezonie grzewczym. Koszty te uwzględniają m.in. koszty ogrzewania nieopomiarowanych łazienek, koszty emisji ciepła pionów grzewczych oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane.
- c) koszty zmienne II - w wysokości 25% całkowitych kosztów ogrzewania budynku - rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu jednostek zużycia wskazywanych przez podzielniki, współczynników oceny grzejników i współczynników redukcyjnych. Koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez grzejniki w lokalu.

Średnia temperatura wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ i moc grzejnika i wynika z systemu firmy rozliczeniowej.

Współczynniki redukcyjne uwzględniają położenie lokalu w bryle budynku. Obliczane są lub określone wg zasad zalecanych przez COBRTI „INSTAL”.

3. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dolicza się koszty serwisu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości podzowników zamontowanych w lokalu, a w przypadku lokalu nieopomiarowanego koszt jednego podzownika.

§ 9

1. Zaliczkowe opłaty na poczet kosztów ogrzewania następnego okresu rozliczeniowego ustalane są każdorazowo w oparciu o koszty zużycia ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym oraz prognozowane ceny energii cieplnej w roku planowanym.
2. Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie mogą być ustalane indywidualnie dla każdego lokalu, dla każdego budynku, dla każdej nieruchomości bądź dla grupy budynków, przy czym, w przypadku zaliczek indywidualnych dla każdego mieszkania, minimalna opłata zaliczkowa za 1 m² nie może być niższa od średniego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni danego budynku w zakończonym sezonie grzewczym.
3. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia niedopłaty za ciepło, dopuszcza się na wniosek użytkownika lokalu, możliwość ustalenia indywidualnej, wyższej niż obowiązująca, zaliczki na centralne ogrzewanie.
4. Ustalone zaliczki wnoszone są przez użytkowników lokali w terminie ustalonym przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonane będzie na aktualnego użytkownika lokalu w ciągu 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, ustalonego w umowie z firmą dokonującą rozliczeń. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wzajemne zobowiązania z tytułu nadpłaty lub niedopłaty, strony (poprzedni użytkownik – aktualny użytkownik) regulują między sobą.

2. Jeżeli użytkownik lokalu ma nadwyżkę opłat za ciepło, spółdzielnia zwraca nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet bieżących opłat za lokal. Jeżeli użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
3. W przypadku regulowania opłat za lokal w formie stałego zlecenia z rachunku osobistego, Zarząd może na wniosek użytkownika lokalu dokonać zwrotu nadpłaty w formie gotówkowej bądź przelewem na wskazane konto.
4. W przypadku niedopłaty za ciepło - aktualny użytkownik lokalu winien uregulować kwotę niedopłaty przy najbliższej opłacie za korzystanie z lokalu.
5. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W przypadku stosowania w budynku indywidualnego rozliczania kosztów c.o. na podstawie podzielników kosztów, na wniosek wszystkich użytkowników lokali w danym budynku, stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia w oparciu o m² powierzchni ogrzewanej.
2. Wniosek o którym mowa w ust. 1 powinien być złożony w terminie 14 dni od dnia przedłożenia rozliczenia wg podzielników kosztów. Do kosztów zamiennego rozliczenia kosztów ogrzewania doliczane są poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.
3. Reklamacje w sprawie rozliczeń użytkownicy lokali mogą wносить na piśmie w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
4. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 21.05.2015 Prot. Nr 7/2015 (uchwała nr 37) i obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2015/2016.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2006 z dnia 30.03.2006 r. wraz z późniejszymi Aneksami.