



REGULAMIN

indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej wody do lokali mieszkalnych i użytkowych.

I. Postanowienia ogólne:

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków oraz dostawy ciepłej wody do mieszkań.
2. Podstawa prawna:
 - Rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75/2002, poz. 690).
 - Statut Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54/1997, poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami).
 - Polska Norma PN - EN 834/835 – marzec 1999 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
3. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z :
 - a) opłatami wnoszonymi obcym (zewnętrznym) dostawcom ciepła,
 - b) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi, przyłączami i węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji ciepłowniczych w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię, do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła.

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Okresem rozliczeniowym dla dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest w Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej okres od dnia 1 lipca do dnia 30 czerwca roku następnego, natomiast koszty podgrzania wody na potrzeby ciepłej wody użytkowej rozliczane są w okresach kwartalnych.
5. Koszty dostawy ciepła powinny być ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
6. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu mieszkalnego przyjmuje się powierzchnię oczyszczoną.

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu użytkowego przyjmuje się powierzchnię całkowitą lokalu wykazaną w wymiarze czynszu. Ta powierzchnia lokalu uwzględniana jest przy rozliczeniu jego kosztów stałych.

Ogrzewane powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokalu należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni ogrzewanej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie przynależnych piwnic, jeżeli są one ogrzewane.

Do ogrzewanej powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

7. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i pobyt czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę odpowiadającą przeciętnej liczbie osób zameldowanych w danym typie (wielkości) lokalu.
8. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalenie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale przyjmuje się takie opomiarowanie, w którym budynek posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzania wody, a poszczególne lokale wyposażone są w indywidualne ciepłomierze lub na grzejnikach w mieszkaniu zamontowane są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Lokale nieopomiarowane w budynku lub lokale, których użytkownicy uniemożliwili odczyt wskazań urządzeń pomiarowych rozliczane będą na podstawie średnią kosztów z całego budynku w zł/m², powiększoną o:
 - a) 80% dla lokali mieszkalnych,
 - b) 100% dla lokali użytkowych.
9. Szczegółowe przypadki, nie uregulowane niniejszym Regulaminem rozpatruje Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w ewentualnym uzgodnieniu z firmą rozliczającą.

II. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła:

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużytej energii cieplnej w lokalu:
 - a) Całkowita ilość ciepła zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła w tym węźle.
 - b) Koszt ciepła zużytego na potrzeby c.o. dla danego budynku dzielony jest na poszczególnych użytkowników w następujących proporcjach:
 - Koszty stałe – 40%.

Pod pojęciem kosztów stałych rozumie się tą część kosztu ogólnego ogrzewania budynku, który jest dzielony proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Są to koszty stałe fakturowane przez dostawcę ciepła ponoszone niezależnie od eksploatacji sieci i układu c.o., takie jak np.: opłata za moc zamówioną, opłata za przesył energii, opłata abonamentowa, opłata za przyłącze, i.t.p.
Zmiany procentowego udziału kosztów stałych w kosztach ogrzewania budynku dokonuje Rada Nadzorcza Cz. S. M. na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 - Koszty zmienne – 60%.

Koszty zmienne to ta część kosztów ogólnych, która pozostaje po pomniejszeniu ich o koszty stałe (koszty ogólne – koszty stałe).

Koszty zmienne dzielone są w następujących proporcjach:

- **Koszty wspólne – 35% kosztów zmiennych.**

Koszty wspólne ciepła rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu i obejmują straty ciepła na węźle cieplnym, pionach i poziomach instalacji centralnego ogrzewania, gałkach, jest to również ogrzewanie klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni oraz przenikanie ciepła przez przegrody budowlane (np. do pomieszczeń nieogrzewanych),

- **Koszty indywidualne – 65% kosztów zmiennych.**

Koszty indywidualne rozliczane są proporcjonalnie do wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania .

W przypadku kosztów indywidualnych uwzględnia się również moc grzewczą urządzeń cieplnych zamontowanych w lokalu oraz współczynnik korygujący wynikający z zapotrzebowania na ciepło danego lokalu oraz odczytów nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania, lub innych urządzeń pomiarowych. Współczynniki korygujące (redukujące) są integralnym składnikiem programu rozliczania ciepła. Niwelują one różnice w komforcie cieplnym poszczególnych lokali w budynku.

- Do kosztów ciepła w lokalu dolicza się koszty jego rozliczenia.

c) Lokator ponosi inne koszty związane z odczytem i rozliczeniem ciepła, jeżeli takie zostaną przez Spółdzielnię poniesione, a w szczególności:

- koszty dodatkowego odczytu podzielnika ciepła,
- koszty przełożenia podzielnika,
- koszty inwentaryzacji grzejnika przy jego wymianie na wniosek lokatora,
- koszty opłombowania podzielnika,
- koszty niezbędnego dojazdu,
- inne, nie wymienione, a uzasadnione koszty.

d) Koszt sprawdzenia poprawności działania podzielnika, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości jego działania obciąża Spółdzielnię. W przeciwnym przypadku koszty sprawdzenia ponosi lokator.

e) Koszt ogrzania 1 m³ wody podgrzanej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej określany jest na podstawie kosztu ciepła zużytego na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w budynku w rozliczanym kwartale oraz ilości ciepłej wody zużytej w tym okresie – wg sumy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach budynku.

III. Zasady ustalania opłat za dostawę ciepła.

1. Czarnkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zlecić wykonywanie rozliczenia kosztów ciepła firmie zewnętrznej.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz rozliczanie ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonywane jest na podstawie wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym (zwanym dalej podzielnikami) lub ciepłomierzy posiadających ważną cechę legalizacyjną (tam, gdzie są one zamontowane w lokalach) oraz zamontowanych w lokalach wodomierzy wody ciepłej.
3. Terminy odczytów wynikają z harmonogramu rocznego, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni. Terminy szczegółowe, określające dzień i godziny, ustalone są przez Firmę rozliczeniową.
4. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane są zdalnie, drogą radiową, jeden raz na koniec każdego okresu rozliczeniowego:
 - a) Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania - na koniec okresu rozliczeniowego dla c.o., czyli dnia 30 czerwca każdego roku.

b) Wodomierze ciepłej wody użytkowej – na koniec każdego rozliczanego kwartału.

c) Odczyty roczne ciepłomierzy lokalowych usytuowanych wewnątrz lokalu, do czasu wyposażenia ich w moduły radiowe, odbywają się w tych samych lub zbliżonych terminach (podstawowym i dodatkowym), poprzez zawiadomienie imienne pozostawione w skrzynce pocztowej.

Każdy podzielnik, wodomierz i ciepłomierz posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego z uwzględnionymi danymi do rozliczenia indywidualnego lokalu.

5. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym przez Firmę terminie.
7. Użytkownik ma możliwość uzgodnienia z Firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu według cennika usług Firmy rozliczeniowej.
8. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone nie później, niż 21 dni po dniu odczytu radiowego podanego w zawiadomieniu.
9. Lokale nie udostępnione w terminach, o których mowa w ust. 5 i ust. 6 rozliczane będą zgodnie z punktem V.6. niniejszego Regulaminu.
10. Opłaty za dostawę ciepła są ustalane jako zaliczka z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do lokalu w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych (sezonach grzewczych).
11. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następują istotne zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów (podwyżka cen ciepła, opału, zmiana urządzeń pomiarowych, zmiana warunków pogodowych), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat za dostawę ciepła do lokalu.
12. Korekta opłat zaliczkowych jest dopuszczalna również w przypadku, gdy w wyniku prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni monitoringu okaże się, że wpływy z tytułu dostawy centralnego ogrzewania lub centralnej ciepłej wody do mieszkań nie pokrywają ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.
13. Wymiar opłaty za dostawę ciepła do lokalu składa się z dwóch części:
 - a) opłaty za centralne ogrzewanie,
 - b) opłaty za podgrzanie wody.

W opłatach wymienionych w p. a) i b) mogą być wyszczególnione opłaty stałe i opłaty zmienne.

Opłaty te pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego

14. Jeżeli wszystkie lokale w danym budynku są wyposażone w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła do poszczególnych lokali, a suma wskazań ciepłomierzy w lokalach różni się od wskazania ciepłomierza głównego w budynku, to różnica wskazań jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa „koszty obsługi systemu rozliczeń indywidualnych” proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez ciepłomierze indywidualne.
15. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go na piśmie na 7 dni przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i zdania kluczy w Spółdzielni.

Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła za czas remontu, jednak za okres nie dłuższy niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany ją powiadomić na piśmie na minimum 7 dni naprzód.

16. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu wnoszone są w terminach i na zasadach przewidzianych dla opłat czynszowych.
17. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika na piśmie z wyprzedzeniem, chyba że zmiana jest spowodowana decyzjami urzędowymi lub innymi, niezależnymi od Spółdzielni, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkownika lokalu.
18. Jeżeli opłaty zaliczkowe wnoszone w okresie rozliczeniowym, o którym jest mowa w Rozdziale II punkt 5. różnią się od faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, to różnice te są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego z lokali, wg określonych poniżej zasad:
 - a) jeżeli wpłacone zaliczki nie pokrywają kosztów ciepła dostarczonego do lokalu w okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest, po otrzymaniu rozliczenia, do uzupełnienia brakującej wpłaty wraz z opłatą czynszową za najbliższy miesiąc,
W przypadkach uzasadnionych Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na pisemny wniosek zainteresowanego lokatora, może rozłożyć w/w dopłatę na raty.
 - b) w przypadku przeciwnym niż określony w punkcie a), nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych wpłat za ciepło i należy ją potrącić z najbliższej, po dokonaniu rozliczenia, opłaty czynszowej.
19. Jeżeli w trakcie sezonu grzewczego następuje zmiana lokatora (właściciela lokalu) to koszty zużytego ciepła w danym lokalu rozliczane są proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu w okresie miesięcy grzewczych, poprzez dokonanie dodatkowego odczytu podzielników ciepła. Użytkownik zwalniający lokal wnosi zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów ciepła, obliczoną wg faktycznie poniesionych kosztów. Zaliczka podlega rozliczeniu wg zasad przewidzianych w punkcie 8, po zakończeniu pełnego okresu rozliczeniowego.
20. Za spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania na wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia pobiera opłatę zryczałtowaną w wysokości 5% najniższego wynagrodzenia netto. Do tej kwoty doliczany jest należny podatek Vat.

IV. Upusty w opłatach za ciepło

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia w pomieszczeniach temperatury przewidzianej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75/2002, poz. 690).
2. Temperatura ciepłej wody użytkowej w najdalej oddalonym punkcie czerpalnym powinna wynosić nie mniej niż + 45°C.
3. Za niedotrzymania temperatur określonych w punkcie 1 i punkcie 2 użytkownikowi przysługują bonifikaty.
4. Bonifikaty, o których mowa w punkcie 3 określa się na podstawie obowiązującej ceny energii elektrycznej dla gospodarstw domowych w taryfie całodobowej w następujących wysokościach:
 - a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaania, w wysokości:
 - 15 kWh energii elektrycznej, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - 30 kWh energii elektrycznej, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury centralnej ciepłej wody, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 10 kWh energii elektrycznej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40 °C,
 - 25 kWh energii elektrycznej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40 °C,

5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Upusty te stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej.

V. Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
 - a) zawiadomić Spółdzielnię nie później niż terminie w terminie 24 godzin o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub zerwaniu plomb urządzeń zamontowanych na urządzeniach pomiarowych. Fakt zgłoszenia uszkodzenia nie zwalnia użytkownika od terminowego regulowania należności za dostawę centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - b) informować o zauważonych usterkach lub uszkodzeniach instalacji lub urządzeń mogących powodować zakłócenia w dostawie energii cieplnej lub centralnej ciepłej wody do mieszkań lub budynków,
 - c) informować niezwłocznie o nieszczelnościach instalacji ciepłych powodujących ubytki czynnika grzewczego,
 - d) zapewnić upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni lub upoważnionej przez Spółdzielnię osobie dostęp do przyrządów pomiarowych zamontowanych w mieszkaniu,
 - e) umożliwić przeprowadzenie kontroli instalacji i urządzeń pomiarowych energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - f) umożliwić przeprowadzenie okresowych przeglądów i dokonywanie niezbędnych remontów związanych z eksploatacją instalacji ciepłowniczych.
2. Za nielegalny pobór ciepła i centralnej ciepłej wody uważa się pobór energii cieplnej lub ciepłej wody z całkowitym lub częściowym pominięciem urządzeń pomiarowych, celowe uszkodzenie podzielnika kosztów ciepła, wodomierza c.c.w., zerwanie plomb na podzielniku, liczniku c.c.w., samowolną zmianę lokalizacji podzielnika kosztów lub inne działania mogące mieć wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych.
3. W przypadku pobierania ciepła lub centralnej ciepłej wody, o jakim mowa w punkcie V.2. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu opłatą wyliczoną wg faktycznie poniesionych kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku w zł/m² powiększoną o 100 % oraz rzeczywistymi kosztami likwidacji nielegalnego poboru ciepła, a w przypadku centralnej ciepłej wody – średnią zużycia ciepłej wody w danym lokalu z 3 ostatnich miesięcy, powiększoną o 100 % oraz kosztami likwidacji nielegalnego poboru wody.
4. W przypadku awarii podzielnika ciepła niezależnej od lokatora należność za ciepło zostanie wyliczona jako średnia z danego lokalu w 3 poprzednich latach.
5. W przypadku braku technicznej możliwości montażu podzielnika na grzejniku należność za ciepło w danym pomieszczeniu zostanie wyliczona jako średnia z pionu pomieszczeń, w którym znajduje się nieopomiarowane to pomieszczenie.
6. Opłaty za ciepło w mieszkaniu lub lokalu użytkowym, którego właściciel samowolnie zdemontował grzejniki centralnego ogrzewania lub uniemożliwił dokonania odczytu urządzeń pomiarowych, rozliczane będą tak, jak mieszkania lub lokale nieopomiarowane, a więc średnią kosztów z całego budynku w zł/m², powiększoną o:
 - a) 80% dla lokali mieszkalnych,
 - b) 100% dla lokali użytkowych.

VI. Postanowienia końcowe:

1. Niniejszy Regulamin stanowi również podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem (najemcą) lokalu a Spółdzielnią.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie Uchwałą nr 1/V/2015 w dniu 25 maja 2015 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2015 r.

Sekretarz Rady
(Leszek Goleśniewski)

Przewodniczący Rady
(Gertruda Halicka)