

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAGAJNIK” w Łodzi.
Załącznik do Uchwały RN SM „Zagajnik” w Łodzi Nr 1.2/RN/2015
z dnia 06.10.2015r

§ 1

Podstawy prawne

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo Energetyczne* (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych oraz Polskich Normach :

1. *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik”*,
2. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane* (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz.1409 z późn. zm.),
3. *Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* (Dz. U. Nr 74, poz.836 ; z późn. zm.),
4. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),
5. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.),
6. *Polska Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki . Przyrządy zasilane energią elektryczną.*

§ 2

Definicje

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące definicje określeń i pojęć :

1. **Nieruchomość** – jeden budynek lub zespół budynków posiadający jeden węzeł ciepły.
2. **Powierzchnia użytkowa , ogrzewana nieruchomości** – suma powierzchni użytkowych , ogrzewanych, wszystkich lokali w nieruchomości, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
3. **Powierzchnia użytkowa , ogrzewana lokalu mieszkalnego lub użytkowego** - określana

jest zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności : pokoi , kuchni , spiżarni , przedpokoi , korytarzy, łazienek, wc, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania . Za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów , logii , pralni , suszarni , wózkowni i komórki.

4. **Powierzchnia wspólna , ogrzewana nieruchomości** – suma powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytkowania - klatki schodowe , korytarze , pralnie , suszarnie , piwnice .
5. **Układ pomiarowo -rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w nieruchomości, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zagajnik” rozlicza się z dostawcą ciepła – „Dalkia” Łódź za dostarczone ciepło do budynku .
6. **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach z wyjątkiem łazienki zostały wyposażone w podzielniki kosztów .
7. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów na grzejnikach, lub nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym , w przypadkach opisanych w niniejszym regulaminie w § 6 . Lokali , na które wydzielono w niniejszym regulaminie koszty wspólne , nie zalicza się do grupy lokali nieopomiarowanych .
8. **Średnie zużycie jednostek przeliczeniowych** w danej nieruchomości . Jest to suma wszystkich jednostek przeliczeniowych w całej nieruchomości podzielona przez powierzchnię użytkową nieruchomości .
9. **Jednostka przeliczeniowa** - jednostka z podzielnika skorygowana (przemnożona) przez współczynniki korekcyjne .
10. **Koszty wspólne** - w danej nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania takich jak : klatki schodowe ,korytarze ,pralnie , suszarnie , piwnice - z uwzględnieniem lokali nieopomiarowanych .

§ 3

Koszty energii cieplnej

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są koszty związane z dostawą ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania poniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zagajnik” na podstawie faktur dostawcy „Dalkia” Łódź.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują:
 - 2.1 **koszty stałe** - opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała ponoszona przez 12 miesięcy w okresie rozliczeniowym), ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy ciepła, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki, obejmujące:

- opłatę za moc zamówioną całkowitą na węźle cieplnym,
- opłatę stałą za usługi przesyłowe,
- opłaty abonamentowe,
- opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.

2.2 koszty zmienne ponoszone w sezonie grzewczym wynikające ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy ciepła, obejmujące:

- opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym ciepło,
 - opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 - opłatę za nośnik ciepła zużyty do uzupełnienia ubytków nośników ciepła w instalacji,
 - różnice wynikające z uznanych reklamacji za poprzedni okres grzewczy.
3. Podział i ewidencja kosztów centralnego ogrzewania wynikająca z faktur dostawcy na lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, dokonywana jest w sposób proporcjonalny do powierzchni ogrzewanej z uwzględnieniem lokali nieopomiarowanych.
 4. Koszty ogrzewania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której te są zajmowane.

§ 4

Zasady ogólne rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się dla każdej nieruchomości oddzielnie.
2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.
3. Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 maja roku poprzedzającego do 30 kwietnia roku w którym następuje rozliczenie.
4. Rada Nadzorcza SM „Zagajnik” na umotywowany wniosek Zarządu może dokonać zmiany okresu rozliczeniowego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali, odbywa się w terminie do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych

1. Rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach, za ciepło dostarczone (koszty zmienne § 3 pkt 2.2) na potrzeby ogrzewania przez instalację centralnego ogrzewania w nieruchomości, dokonuje się na podstawie:
 - pomiaru, przez układ pomiarowo – rozliczeniowy, ilości ciepła dostarczonego do

- nieruchomości w okresie rozliczeniowym,
- wskazań elektronicznych, radiowych podzielników kosztów ogrzewania Doprimo III radio, firmy „ISTA” zainstalowanych na grzejnikach w lokalach opomiarowanych .
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów (koszty zmienne § 3 pkt 2.2) dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do nieruchomości po danym sezonie grzewczym dokonuje się po odjęciu kosztów lokali nieopomiarowanych z podziałem na:
 - a. koszty rozliczane wg powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali,
 - b. koszty rozliczane wg wskazań podzielników kosztów, zainstalowanych na grzejnikach .
 3. Koszty wspólne stanowią każdorazowo 40% kosztów zmiennych wykazanych na fakturach dostawcy ciepła (§ 3 pkt.2.2 niniejszego regulaminu) i rozlicza się je według powierzchni użytkowej lokali .
 4. Pozostałą po odjęciu kosztów wspólnych część kosztów zmiennych t. j. 60% rozlicza się wg wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem lokali nieopomiarowanych. Jeżeli zużycie wg podzielników (w jednostkach obliczeniowych) dla danego lokalu podzielone przez powierzchnię użytkową będzie mniejsze niż 0,5 średniego zużycia w nieruchomości (pkt 4) , to przypisuje się do tego mieszkania zużycie w ilości 0,5 średniego zużycia jednostek obliczeniowych dla nieruchomości z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych niekorzystnego położenia lokalu (LAF - zalecanych do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej) ujętych w załączniku nr 5 umowy rozliczeniowej z firmą „Ista” z dnia 07.02.2014 r.
 5. Według powierzchni użytkowej lokali rozlicza się koszty stałe (§ 3 pkt.2.1).
 6. Koszt całkowity ogrzewania lokalu stanowi sumę kosztów zmiennych i kosztów stałych.
 7. Do części kosztów zmiennych rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia lokalu (LAF - zalecane do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej) ujęte w załączniku nr 5 umowy rozliczeniowej z firmą „Ista” z dnia 07.02.2014 r. , oraz współczynniki „grzejnikowe” uwzględniające moc grzejników, rodzaj grzejnika, oraz materiał, z którego jest wykonany.
 8. Do lokali użytkowych stosowany jest zawsze współczynnik redukcyjny równy 1.
 9. W przypadku niezawinionej przez użytkownika lokalu awarii podzielnika kosztów na jednym z grzejników w lokalu, podzielnikowi temu przypisuje się średni odczyt z trzech lub mniejszej ilości sezonów grzewczych. Przy braku przynajmniej jednego pełnego odczytu wskazania podzielnika, to temu podzielnikowi przypisuje się średnie zużycie w tym lokalu.
 10. W przypadku demontażu grzejnika podczas trwania okresu rozliczeniowego (za zgodą Zarządu) w pomieszczeniu ogrzewanym centralnie, powyższe pomieszczenie rozliczane będzie za dany sezon wg odczytu na podzielniku. W następnych okresach

rozliczeniowych w/w pomieszczenie jest rozliczane tylko z ciepła określonego w § 5 pkt. 3 .

11. Użytkownik lokalu pokrywa w 100% koszty demontażu podzielnika.

§ 6

Lokale nieopomiarowane

1. Lokal nieopomiarowany jest to lokal , w którym:
 - a. w pomieszczeniach innych niż łazienki nie zamontowano podzielników kosztów,
 - b. stwierdzono uszkodzenie plomb na jednym lub więcej podzielników kosztów,
 - c. stwierdzono uszkodzenie jednego lub więcej podzielników kosztów,
 - d. stwierdzono inne niedopuszczalne działania podjęte w celu zaniżenia wskazań któregośkolwiek z podzielników kosztów,
 - e. użytkownik lokalu zdemontował grzejnik bez zgody Zarządu Spółdzielni lub nie dokonano odczytu wskazań podzielników z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu,
 - f. użytkownik lokalu złożył przed końcem okresu rozliczeniowego tj. do 30 kwietnia oświadczenie o rezygnacji z rozliczania na podstawie podzielników kosztów.
2. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie dla lokali nieopomiarowanych ustala się jako iloczyn średniego kosztu ogrzewania powiększonego o 100% i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Stawkę zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu .

§ 7

Zasady ustalania wnoszenia i rozliczania opłat

1. Opłaty za koszty centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów wnoszone są przez użytkowników w formie zaliczek przez 12 m-cy w równych ratach , łącznie z innym opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. Wysokość zaliczek ustalana jest jako iloczyn średniego kosztu ogrzewania przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Średni koszt ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej lokalu wylicza się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Średni koszt ogrzewania 1m² zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o

dokonane analizy zużycia.

5. Zmiana wysokości zaliczek będzie naliczana od czwartego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Zaliczka może ulec zmianie w wyniku bieżącej analizy zużycia ciepła lub zmian cen energii cieplnej.
7. Zaliczka może również być ustalona indywidualnie przez Zarząd na uzasadniony wniosek użytkownika pod warunkiem, że wnoszący o zmianę zaliczki podpisze zobowiązanie do jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty.

§ 8

Proces rozliczania kosztów ciepła i tryb reklamacyjny

1. Rozliczenia kosztów ciepła oraz ustalenie faktycznej stawki rozliczeniowej dla danego okresu rozliczeniowego dokonuje firma „ISTA” na zlecenie i pod nadzorem Zarządu SM "Zagajnik"
2. Odczyty wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w lokalach odbywają się drogą radiową.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokrywać koszty odczytu i rozliczenia opłaty za ciepło. Koszty odczytu i rozliczenia naliczane są wg liczby grzejników z zainstalowanymi podzielnikami w lokalu.
4. Po dokonaniu rozliczenia, użytkownicy lokali otrzymają indywidualne karty zawierające rozliczenie kosztów oraz wpłat zaliczkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.
5. Porównanie wniesionych opłat zaliczkowych z faktycznym kosztem wyznacza różnicę do rozliczenia tj. zwrot nadpłaty dla użytkownika lub obowiązek dopłaty na rzecz Spółdzielni.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania, Spółdzielnia zwraca nadpłatę w terminie 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku.
7. W przypadku zaległości w opłatach za lokal lub innych zobowiązaniach wobec Spółdzielni nadpłata będzie zaliczona na poczet zadłużeń wobec Spółdzielni.
8. W przypadku wystąpienia niedopłaty wniesionych zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania, podlega ona jednorazowej wpłacie w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę należności na raty.
10. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania użytkownik lokalu może składać na piśmie w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania rozliczenia.
11. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi

użytkownikowi lokalu (po zasięgnięciu opinii firmy rozliczającej) w terminie sześciu tygodni.

12. W uzasadnionych przypadkach i po uzgodnieniu z firmą rozliczeniową Zarząd może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w przyszłym okresie grzewczym.
13. Dla lokali użytkowych po otrzymaniu rozliczenia będą wystawiane faktury rozliczeniowe.

§ 9

Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów

1. Sposób montażu podzielników kosztów określa Polska Norma PN-EN 835 z marca 1999r. Uszczegółowienie zasad montażu podzielników określa instrukcja montażu podzielników kosztów firmy „Ista”.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytej dbałości o podzielniki kosztów zainstalowanych na grzejnikach, a w szczególności chronienie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb, oraz innymi działaniami mogącymi mieć wpływ na rzetelność wskazań.
3. Zarządowi Spółdzielni przysługuje w trakcie trwania okresu rozliczeniowego prawo kontroli wskazań i stanu technicznego podzielników.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, za który winę ponosi użytkownik lokalu, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów wymiany urządzenia.
5. Zabrania się wymiany grzejników przez użytkowników bez zgody Zarządu Spółdzielni.
6. W przypadku wymiany grzejników za zgodą Zarządu Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany do pokrycia wszystkich kosztów związanych z ponownym wyregulowaniem instalacji, doбором i wymianą podzielników, oraz dodatkowymi odczytami wskazań podzielników kosztów.
7. W ramach przysługującego Zarządowi Spółdzielni prawa kontroli, o którym mowa w pkt. 3 niniejszego paragrafu, dokonywane mogą być dodatkowe odczyty jak również sprawdzany stan techniczny podzielników kosztów w lokalach. O terminie kontroli Zarząd Spółdzielni powiadamia z wyprzedzeniem. W przypadku nieudostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć drugi termin. Nieudostępnienie lokalu w drugim terminie powoduje rozliczenie tego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego w danym okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku zamiany mieszkań lub zbycia prawa do mieszkania, obie strony tej transakcji zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu podzielenia kosztów ogrzewania tego lokalu pomiędzy stronami w danym okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku jeśli strony transakcji lub zbycia prawa do mieszkania nie złożyły stosownego oświadczenia, o którym mowa w pkt. 8 niniejszego paragrafu, Zarząd

zleca firmie rozliczającej, dokonanie odczytu pośredniego na koszt użytkownika przekazującego lokal. Spółdzielnia może odstąpić od dokonania odczytu pośredniego, jeżeli zmiana użytkownika następuje poza sezonem grzewczym, a zainteresowane strony wyrażą zgodę.

10. Rozliczenie wynikające z odczytów pośrednich wykonywane jest w terminie podanym w § 4 pkt.5.

§ 10

Przepisy przejściowe

1. W związku ze zmianą sposobu opomiarowania oraz wymianą podzielników wyparkowych na podzielniki elektroniczne - radiowe, przestaje obowiązywać regulamin rozliczania zatwierdzony Uchwałą Nr 33/RN/2004 z dnia 26.10.2004r.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.10.2014r .

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM "Zagajnik" w Łodzi
mgr Klaudia Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Zagajnik" w Łodzi
Marek Stańczak

RADCA PRAWNY
Marcin Szwarc
Łd-M-1374

Marcin Szwarc

Uchwała Nr/RN/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

z dnia 06 października 2015 r.

Dotyczy : zmiany Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAGAJNIK” w Łodzi.

Na podstawie § 107 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi
– Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

postanawia

1. Zmienić treść § 5 pkt 4 Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAGAJNIK” w Łodzi poprzez wprowadzenie w miejsce dotychczasowego zapisu następującej treści :
„Pozostałą po odjęciu kosztów wspólnych część kosztów zmiennych t. j. 60% rozlicza się wg wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem lokali nieopomiarowanych. Jeżeli zużycie wg podzielników (w jednostkach obliczeniowych) dla danego lokalu podzielone przez powierzchnię użytkową będzie mniejsze niż 0,5 średniego zużycia w nieruchomości (pkt 4) , to przypisuje się do tego mieszkania zużycie w ilości 0,5 średniego zużycia jednostek obliczeniowych dla nieruchomości z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych niekorzystnego położenia lokalu (LAF - zalecanych do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej) ujętych w załączniku nr 5 umowy rozliczeniowej z firmą „Ista” z dnia 07.02.2014 r.”.
2. Uchwalić tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAGAJNIK” w Łodzi, uwzględniający zmianę o której mowa w punkcie 1 niniejszej Uchwały, w brzmieniu stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.
3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia i ma zastosowanie do rozliczeń od sezonu grzewczego 2015/2016.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Zagajnik” w Łodzi
mgr Klaudia Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Zagajnik” w Łodzi
Marek Stańczak

RADCA PRAWNY
Marcin Szwarc
Łd-M-1374

Marcin Szwarc