

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

Tekst jednolity obejmujący:

Tekst pierwotny: 27.08.2013r.; Aneks nr 1 z 28.01.2014r.; Aneks nr 2 z 28.09.2015r.;
Aneks nr 3 z 17.12.2015r.; Aneks nr 4 z 30.03.2016r.; Aneks nr 5 z 14.04.2016r.;
Aneks nr 6 z 30.07.2018r.; Aneks nr 7 z 26.04.2019 r.;

§ 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków mieszkalnych i użytkowych OSM obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na zakup energii cieplnej od dostawcy ciepła na zasadach określonych w umowie sprzedaży i świadczenia usług przesyłowych.
2. Wszystkie budynki mieszkalne i pawilony handlowe w zasobach Spółdzielni posiadają zainstalowane w węzłach cieplnych liczniki (LEC) energii cieplnej umożliwiające jej pomiar na potrzeby c.o. i c.w.u.
3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie na każdy budynek i składają się z kosztów stałych za zamówioną moc cieplną (MW), opłaty przesyłowej, kosztów zmiennych za pobraną energię cieplną (GJ) oraz opłaty za liczniki energii cieplnej.
4. Spółdzielnia jako odbiorca energii cieplnej dokonuje opłat na podstawie faktur od dostawcy ciepła.
5. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni na następujących zasadach:
 - a/ rozpoczęcie następuje, jeżeli przez 3 kolejne dni temperatura zewnętrzna powietrza atmosferycznego zmierzona o godzinie 21⁰⁰ na wysokości 1,5 m od ziemi nie przekracza 10°C, a także w indywidualnych przypadkach na pisemny wniosek złożony w Spółdzielni przez ponad 50% członków – użytkowników zamieszkałych w budynku.
 - b/ zakończenie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli przez 3 kolejne dni temperatura zewnętrzna zmierzona o godzinie 21⁰⁰ przekracza 10°C.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w. jako stały element opłat eksploatacyjnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
7. Opłaty za energię cieplną są pobierane przez Spółdzielnię w 12 miesięcznych ratach w ciągu roku jako:
 - opłaty zaliczkowe do rozliczenia po ustaleniu faktycznych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym na potrzeby c.o. i c.w.u.,
 - opłaty ryczałtowe,
 - opłaty stałe do ciepłej wody.
8. Najemcy lokali użytkowych wnoszą pełne opłaty za energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania wynikające z faktycznych kosztów zużycia na podstawie comiesięcznych faktur dostawcy ciepła. W obiekcie, gdzie występuje kilku najemców lokali użytkowych, całkowite koszty ciepła do centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu.
Lokale użytkowe wyposażone w wodomierze indywidualne wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na koszty podgrzania wody. Rozliczenia kosztów podgrzania wody i opłat zaliczkowych, dokonuje się w okresach rozliczeniowych na podstawie faktycznego zużycia ustalonego w oparciu o odczyty wodomierzy c.w.
9. Opłaty zaliczkowe na poczet centralnego ogrzewania są ustalane dla wszystkich budynków w zasobach Spółdzielni z podziałem na:
 - 1) budynki w których wszystkie mieszkania są wyposażone w indywidualne liczniki energii cieplnej (LEC) lub w indywidualne podzielniki kosztów c.o. – ustala się indywidualne jednolite odrębne dla każdego budynku miesięczne zaliczki na c.o.

- 2) budynki, w których ponad 50% mieszkań jest wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów c.o. – opłaty zaliczkowe oraz ryczałtowe ustalane są w jednolitej wysokości dla wszystkich mieszkań w danym budynku.
- 3) budynki, w których mieszkania są nieopomiarowane.

Opłaty zaliczkowe ustala się w następujący sposób:

- wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania stanowią planowane na dany okres rozliczeniowy koszty c.o. wyliczone w oparciu o faktyczne zużycie ciepła na 1m² p.u. mieszkań przez budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, pomnożonej wskaźnikiem do wysokości 1,3 który uwzględnia nieprzewidziane spadki temperatury zewnętrznej w okresie grzewczym i inne.
- wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych zatwierdza Rada Nadzorcza Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Zarządu.
- wysokość zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.

9a.1. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania może być ustalona indywidualnie dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w podzielniki kosztów c.o., na podstawie pisemnie uzasadnionego wniosku użytkownika lokalu.

2. Indywidualną opłatę zaliczkową o której mowa w pkt.1, ustala się na podstawie planowanych na dany okres rozliczeniowy kosztów c.o., wyliczonych w oparciu o faktyczne zużycie ciepła na 1m² p.u. lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, pomnożonej wskaźnikiem do wysokości 1,3, który uwzględnia między innymi nieprzewidziane spadki temperatury zewnętrznej w okresie grzewczym.

3. Indywidualną dla lokalu opłatę zaliczkową na koszty centralnego ogrzewania o której mowa w pkt.1, zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

10. Opłata zaliczkowa za zużycie energii cieplnej dla ciepłej wody użytkowej ustalana jest w odniesieniu do 1m³ zużytej c.w.u. i w sposób jednolity dla całości zasobów. Wysokość opłat dostawy energii cieplnej na podgrzanie 1 m c.w.u. uchwała Rada Nadzorcza.

10a. Opłata stała dla ciepłej wody użytkowej ustalana jest indywidualnie dla każdego budynku w przeliczeniu na 1 lokal.

11. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest w okresach:

1. rocznych dla c.o.:

a/ dla mieszkań rozliczanych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i dla mieszkań wyposażonych w liczniki LEC

- okres rozliczeniowy od stycznia do grudnia danego roku,

b/ dla mieszkań rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów c.o.

- okresy rozliczeniowe 12 miesięczne ustalone indywidualnie dla każdego budynku.

2. kwartalnych roku kalendarzowego dla c.w.

12. Opłaty za energię ciepłą wnoszone w ciągu roku stanowią zaliczki do rozliczenia, po ustaleniu faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej roku rozliczeniowego. Różnice wynikające z rozliczenia zaliczek rozliczane są na poszczególne lokale.

13. Rozliczenia podziału kosztów, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, dokonują specjalistyczne firmy na podstawie odczytów podzielników oraz kosztów poniesionych przez Spółdzielnię i zaliczek należnych od użytkowników lokali mieszkalnych.

14. O terminie odczytów, Użytkownik będzie powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji na klatce schodowej budynku z wyprzedzeniem 7-10 dni przed planowanym terminem odczytu.

15. W przypadku nieobecności Użytkownika w wyznaczonym terminie odczytu przedstawiciel firmy pozostawia informację o nowym terminie odczytu. W razie dwukrotnej nieobecności użytkownika, Spółdzielnia traktuje jako rezygnację z podzielników.

16. Dokonując odczytu firma rozliczeniowa wpisuje ilość jednostek zużycia w kwiecie odczytowym, który jest potwierdzany przez Użytkownika lub inną pełnoletnią osobę obecną podczas odczytu w lokalu tj. członka rodziny lub upoważnioną do udostępnienia dokonania odczytu podzielników.
17. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytów urządzeń uprawnionej przez firmę rozliczającą osobie w zaplanowanych terminach odczytów, a także w przypadku dokonywania kontroli podzielników kosztów ogrzewania (stanu plomb zabezpieczających itp.).
18. 1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o., na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu - bez konieczności zawierania indywidualnej umowy z użytkownikiem lokalu. Rezygnacja z rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o. następuje na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
2. W budynkach, w których mniej niż 50% lokali posiada podzielniki kosztów c. o., a pozostali użytkownicy nie wyrażają zgodny na rozliczanie kosztów c.o. na podstawie podzielników kosztów c.o., Spółdzielnia zobowiązana jest wprowadzić rozliczenie kosztów c.o. w systemie opłaty zaliczkowej za 1 m² p.u. mieszkania dla wszystkich mieszkań w danym budynku.

§ 2

1. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. dla lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni są:
 - 1) koszty poniesione w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy ciepła, na które składają się:
 - a) koszty stałe za moc zamówioną (MW),
 - b) koszty zmienne - za GJ ustalone w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych budynków,
 - c) opłaty za liczniki,
 - 2) koszty wynikające z rozliczenia kosztów podgrzania wody o których mowa w § 2 ust. 2a,
 - 3) powierzchnia użytkowa ogrzewanych mieszkań.
2. Podstawą ustalenia opłat za dostawę ciepła dla podgrzania wody użytkowej są koszty energii cieplnej poniesione w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy ciepła w oparciu o wskazania LEC i koszty opłat stałych za moc zamówioną – pomniejszone o opłaty na koszty stałe c.w.u. wnoszone przez użytkowników lokali oraz łącznej ilości zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych danego budynku.
- 2a. Nadwyżka kosztów wynikająca z rozliczenia kosztów podgrzania wody ponad stosowaną stawkę opłaty zaliczkowej, zwiększa koszty centralnego ogrzewania danego budynku.
- 2b. skreślony
3. Koszty ciepła dla potrzeb c.o. dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów ustala się pomniejszając ogólne koszty ciepła na budynku o koszty przypadające na lokale bez podzielników. Koszty przypadające na lokale bez podzielników ustala się w wysokości wniesionych opłat ryczałtowych w odniesieniu do 1m².
4. Indywidualne zużycie ciepła na cele c.o. w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów i LEC Spółdzielnia rozlicza w podziale umownym na koszty stałe i zmienne:
 - a/ 50% kosztów energii cieplnej rozlicza proporcjonalnie do m²powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
 - b/ 50% kosztów energii cieplnej w oparciu o wielkości wskazań LEC proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia (GJ) przypadających na lokal, a w przypadku podzielników

kosztów jednostki zużycia z uwzględnieniem położenia lokalu oraz wielkości i rodzaju grzejników.

5. Dla pozostałych budynków różnica między kosztami energii cieplnej a wpływami na ich pokrycie rozliczana jest w odniesieniu do 1m² mieszkania.
6. Dla budynków z podzielnikami kosztów c.o. i LEC oraz pozostałych budynków rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej i opłat pobranych od użytkowników dokonywane jest corocznie w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w liczniki LEC lub podzielniki kosztów rozlicza się na podstawie powierzchni użytkowej lokalu w przypadku, gdy:
 - a) podzielnik lub licznik energii cieplnej (LEC) uległ uszkodzeniu,
 - b) stwierdzono naruszenie plomby zabezpieczającej,
 - c) stwierdzono demontaż grzejnika lub podzielnika kosztów c.o. –dotyczy wyłącznie lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.
8. Indywidualne liczniki energii cieplnej używanej do celów grzewczych stanowią własność użytkowników lokali wyposażonych w te urządzenia. Obowiązek legalizacji urządzeń do pomiarów energii cieplnej (LEC) należy do właściciela – użytkownika lokalu, jeżeli legalizacja jest wymagalna według obowiązującego prawa.
W przypadku nie dokonania legalizacji (LEC) w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia ma prawo rozliczyć zużycie energii cieplnej dla centralnego ogrzewania według zasad określonych w punkcie 7.
9. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym, w budynkach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów c.o. i LEC, że wniesione zaliczki na poczet kosztów c.o. nie pokrywają kosztów przypadających na dany lokal – użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie w terminie wpłaty najbliższej opłaty eksploatacyjnej.
W przypadku wysokiej niedopłaty na prośbę użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę w ratach nie dłużej jednak jak do końca następnego okresu rozliczeniowego.
10. Kwota nadpłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zostaje zaksięgowana na koncie rozrachunków z użytkownikami. Na wniosek użytkownika, jeśli nie posiadają jakichkolwiek zadłużeń w Spółdzielni, nadpłatę należy wypłacić.

§ 3

1. Użytkownik:
 - ponosi koszty montażu, naprawy lub wymiany uszkodzonych z jego winy podzielników,
 - ponosi koszty wykonania rozliczenia zużycia ciepła według cen ustalonych w umowie rozliczeniowej pomiędzy firmą rozliczającą, a Spółdzielnią.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uregulowane są w umowie rozliczeniowej zawartej pomiędzy spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
3. Zbycie lokalu opomiarowanego indywidualnie, za pomocą podzielników kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego – jest traktowane jako rezygnacja przez zbywającego mieszkanie, z rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o.

Rozliczenie kosztów energii centralnego ogrzewania tego mieszkania Spółdzielnia dokonuje według opłaty ryczałtowej w odniesieniu do 1m² p.u. lokalu – proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania członka sprzedającego mieszkanie i nabywcy mieszkania w okresie rozliczeniowym.

Okres zamieszkiwania liczy się w pełnych miesiącach a podstawę do obciążeń przez nabywcę stanowi data przejęcia praw i obowiązków przez nabywcę mieszkania określone w akcie notarialnym sprzedaży mieszkania.

- 3a. W przypadku zbycia lokalu wyposażonego w indywidualne liczniki energii cieplnej (LEC) w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów energii cieplnej tego lokalu dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego (nadpłata lub niedopłata) przechodzi na nabywcę lokalu.
4. W przypadku aktów darowizny, nabycia spadku lub uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu w drodze art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dokonuje się szczegółowego rozliczenia kosztów energii cieplnej określonego w punkcie 3. Obowiązki związane z rozliczeniem przejmuje nabywca.

§ 4

1. Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - a) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury w lokalach mieszkalnych nie mniej niż 20°C, mierzonej wewnątrz pomieszczenia miernikiem temperatury na wysokości 150 cm.
Powyższe dotyczy także lokali użytkowych o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
 - b) w zakresie dostawy ciepłej wody - wodę o temperaturze 45°C – 50°C
2. Niedogrzenie lokalu, brak ciepłej wody użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić do Działu Gospodarki Zasobami.
Dział Gospodarki Zasobami ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w ciągu nie dłuższym niż 24 godziny.
Sprawdzenie niedogrzenia lub braku ciepłej wody winno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej OSM w dniu 27.08.2013r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Anuluje się § 26, 27, 28, 29 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali z dnia 24.02.2005r., Aneks Nr 1 do w/w Regulaminu z dnia 31.03.2009r. oraz Uchwałę Nr 34 Rady Nadzorczej OSM z dnia 19.09.2011r.