

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ
USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
W SML-W „ODRA” w Oławie
(tekst jednolity¹)**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.);
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003r. Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
- 3) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006r. Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 4) Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 9 października 2006 r. (Dz.U. Nr 193, poz. 1423 z późn. zm.);
- 5) Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.);
- 6) 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 późn. zm.);
- 7) Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 8) Umowa o dostawę ciepła;
- 9) Umowa ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, dotyczącą indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest stworzenie warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą przez użytkowników lokali.

§ 3

Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub lokal użytkowy (usługowy).

§ 4

1. Przez Spółdzielnię rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „ODRA” w Oławie.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - 1) Członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) Najemcę lokalu,
 - 3) Właściciela lokalu będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 4) Osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) Osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

¹ Zatwierdzony Uchwałą nr 11/2013 Rady Nadzorczej SML-W ODRA z dnia 13-06-2013 r. opracowany na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „ODRA” w Oławie z dnia 30.3.2010 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 2/2010 oraz Aneksu Nr 1 z dnia 30 marca 2011 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 5/2011 i Aneksu nr 2 z dnia 13 czerwca 2013 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 10/2013 r.
2013-06-13

3. Przez usługodawcę rozumie się dostawcę energii cieplnej tj. Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Sp.z o.o. w Oławie oraz Zakład Gospodarki Ciepłej SM L-W „ODRA” w Oławie.

§ 5

Przyjmuje się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

1. Budynki lub grupy budynków zasilane są energią ciepłą z węzłów ciepłowniczych wyposażonych w aparaturę kontrolno – pomiarową umożliwiającą określenie kosztów dostawy tej energii.
2. Lokale mieszkalne i użytkowe zasilane z danego węzła ciepłowniczego wyposażone w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i rejestrujące, do których zalicza się:
 - 1) grzejnikowe termostatyczne zawory regulacyjne,
 - 2) nagrzejnikowe podzielniki kosztów energii cieplnej,
 - 3) wodomierze,
 - 4) ciepłomierze,rozliczane są na podstawie indywidualnego systemu rozliczenia energii ciepłej za pomocą nagrzejnikowych podzielników kosztów i ciepłomierzy.
3. Lokale mieszkalne zasilane z danego węzła ciepłowniczego nie posiadające nagrzejnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej tych lokali.
4. Lokale użytkowe zasilane z danego węzła ciepłowniczego nie posiadające nagrzejnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania obciążane są ceną ryczałtową wg powierzchni przeliczeniowej tych lokali. Ustalona cena ryczałtowa nie podlega rozliczeniu.
5. Powierzchnia przeliczeniowa wynika z zastosowania do powierzchni ogrzewanej tych lokali wskaźników korygujących z tytułu zwiększonego zużycia energii cieplnej. Wysokość tych wskaźników określa corocznie Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 6

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do ogrzewania budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 7

Użytkownicy lokali pokrywają pełne koszty dostawy ciepła, czyli koszty energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 8

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostawy energii cieplnej zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła. Koszty te stanowią sumę kosztów stałych i zmiennych, określonych następująco:
 - a) koszty stałe – suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty stałe obejmują opłaty za moc zamówioną (odpowiednio dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej), usługi przesyłowe, abonament i inne w świetle ustawy Prawo Energetyczne,
 - b) koszty zmienne – koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku.
2. Do kosztów ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§9

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi w Spółdzielni.

§10

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową tych lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np.przedpokój, łazienka,wc ,itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (bez balkonów i otwartych loggii).

§ 11

Nieruchomość (węzły) – jest to jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku lub kilku budynkach, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym.

Podziału na nieruchomości dokonuje Zarząd.

§ 12

1. Okres rozliczeniowy jest to przedział czasu przyjęty do rozliczania ciepła.
2. Długość okresu rozliczeniowego dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy
3. W Spółdzielni okresem rozliczania ciepła na cele ogrzewania jest:
 - budynki opomiarowane rozliczane są w okresie od 01 września do 31 sierpnia,
 - budynki nieopomiarowane rozliczane są w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia.

§13

Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania i kosztu podgrzania wody.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.(węzłów).
2. Koszt ogrzewania dla danej nieruchomości (węzłów) stanowi ogólny koszt dostawy ciepła w danej nieruchomości (węzłów), pomniejszony o koszt podgrzania wody określony dla nieruchomości (węzłów) zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

II. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości uczestniczących w indywidualnym systemie ogrzewania.

§14

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych nieruchomości (węzłów), stanowiących jednostki rozliczeniowe, przy zastosowaniu tzw. nagrzejnikowych podzielników kosztów i ciepłomierzy, pełniących funkcję urządzeń rejestrujących.
2. Powyższą zasadę określa się jako indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
3. Lokal rozliczany (funkcjonujący) w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania określa się jako lokal opomiarowany, gdy wszystkie grzejniki w lokalu są wyposażone w zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów (nie dotyczy grzejników łazienkowych).
4. Lokal nie rozliczany w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania to lokal, który nie jest wyposażony w zawory termostaticzne, podzielniki kosztów lub ciepłomierz. Określa się go jako lokal nieopomiarowany.
5. Rozliczenie w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy.

§ 15

Koszt ciepła na cele ogrzewania stanowi ogólny koszt ciepła pomniejszony o koszt podgrzania wody. Rozliczany jest on łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład nieruchomości (węzłów).

§ 16

Wstępnie, podział i ewidencja kosztów centralnego ogrzewania na lokale mieszkalne i użytkowe dokonywana jest w sposób proporcjonalny do powierzchni ogrzewanej.

§ 17

Koszty ciepła dla ogrzewania danej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa Prawo Energetyczne, taryfa dla ciepła) składają się z dwóch elementów:

- 1) kosztów stałych,
- 2) kosztów zmiennych.

§ 18

1. Koszty stałe to:

- opłata za zamówioną moc cieplną,
- opłata przesyłowa,
- opłata abonamentowa.

Koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali. Wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy i dotyczą lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, mieszkalnych i usługowych.

2. Koszty zmienne to:

- opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym),
- opłata za przesył ciepła jw.

Koszty te określa się z uwzględnieniem zapisów § 13 i 15.

Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki i podlegają rozliczeniu na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i rejestrujących, zamontowanych w danej nieruchomości.

§ 19

1. **Koszty zmienne** ponoszone na ogrzewanie rozdziela się na **koszty wspólne i indywidualne**.
2. **Koszty wspólne** są kosztami zużycia ciepła w łazienkach, ubikacjach, przedpokojach, korytarzach, klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, w których nie zamontowano urządzeń rejestrujących zużycia ciepła. Liczone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.
3. **Koszty indywidualne** są kosztami indywidualnego zużycia danego lokalu. Liczone są zgodnie ze wskazaniami podzielników kosztów centralnego ogrzewania i ciepłomierzy.

§ 20

Ustala się następujący podział kosztów zmiennych:

- 1) Koszty wspólne – 40 %,
- 2) Koszty indywidualne – 60 %.

§ 21

Zasady ustalania i wnoszenia opłat.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki lub opłaty w zł/1m² powierzchni ogrzewanej lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania oraz rozliczeń.
2. Dla lokali mieszkalnych, zaliczki płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali użytkowych opłaty wnoszone są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla poszczególnych węzłów. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku wejścia użytkownika lokalu do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania, wysokość zaliczki ustala się na podstawie średniego kosztu ogrzewania dla nieruchomości (węzłów) z ostatnio rozliczonego okresu grzewczego.
6. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, w interesie użytkowników lokali, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.
7. Dla lokali nieopomiarowanych zaliczkę ustala się w wysokości 150% średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych danej nieruchomości (węzłów).
8. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, który wnosi o obniżenie bądź podwyższenie zaliczki ustalonej zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu, Zarząd Spółdzielni może ustalić nową zaliczkę w wysokości średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych.

§ 22

Obowiązujące, podstawowe zasady Indywidualnego Systemu Rozliczania Ogrzewania.

1. Odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania specjalistyczna firma rozliczeniowa dokonuje raz w roku, tj. na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu (bez obecności użytkownika lokalu w przypadku rozliczania na podstawie podzielników z odczytem radiowym), który potwierdza podpisem dokonanie odczytu i zużycie jednostek. Kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w kwicie odczytowym.
3. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator specjalistycznej firmy rozliczeniowej oraz upoważnienie do prowadzenia w/w czynności, wydane przez Spółdzielnię.
4. O podstawowym terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez firmę rozliczeniową poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku, na co najmniej 3 dni przed dokonaniem odczytu.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu zostanie ustalony drugi (dodatkowy) termin odczytu.
6. Jeżeli w pierwszym i drugim bezpłatnym terminie nie dokonano odczytu, specjalistyczna firma rozliczeniowa przekazuje wykaz mieszkań nie odczytanych do Spółdzielni w celu ewentualnego ustalenia trzeciego płatnego terminu odczytu, jednak nie później jak w dniu przekazania przez Spółdzielnię kosztów i przedpłat (zaliczek) do firmy rozliczeniowej.
7. Lokale, które nie zostaną udostępnione do odczytu w terminach określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu, zostaną rozliczone jak lokale nieopomiarowane.
8. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z kwitu odczytowego.

9. W lokalu o co najmniej dwóch podzielnikach, w przypadku uszkodzenia jednego podzielnika, za które użytkownik lokalu nie ponosi winy, zużycie ciepła zostanie rozliczone jak dla lokali opomiarowanych, gdzie odczytano wszystkie podzielniki, przypisując uszkodzonemu podzielnikowi średni odczyt z nieruchomości. Zasada ta nie może być stosowana częściej niż raz na 10 lat. W przeciwnym przypadku rozliczanie odbędzie się jak dla lokali nieopomiarowanych.
10. W przypadku stwierdzonego manipulowania przy podzielnikach, dewastacji, innego uszkodzenia mechanicznego podzielnika z winy użytkownika lokalu, uszkodzenia plomb, braku podzielnika na grzejniku itp. nieuprawnionych ingerencji, rozliczenie zostanie dokonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
11. Lokale nieopomiarowane, które nie są wyposażone w podzielniki kosztów rozliczane będą wg najwyższego kosztu ogrzewania w danej nieruchomości (węzłach), nie mniej niż należne zaliczki ustalone dla lokali nieopomiarowanych.
12. W przypadku montażu podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego (przystąpienie do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania), rozliczenie c.o. nastąpi:
 - do momentu opomiarowania, tak jak dla lokali nieopomiarowanych (§ 21 ust.7 niniejszego regulaminu),
 - od momentu opomiarowania - wg odczytów z podzielników kosztów.Powyższe może być przeprowadzone najpóźniej do 31 grudnia.
Koszty związane z zakupem i zainstalowaniem podzielników kosztów ponosi użytkownik lokalu. W przypadku wymiany grzejnika na inny lub zmiany ilości żeber w grzejniku dokonywanej na życzenie użytkownika lokalu ponosi on koszty przewieszenia podzielnika i inwentaryzacji nowego grzejnika. Korekta mocy cieplnej pojedynczego punktu grzewczego w lokalu obowiązuje od dnia stwierdzenia zmiany mocy cieplnej w formie protokołu.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty centralnego ogrzewania w danym lokalu rozliczane są w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania, jeżeli nowy użytkownik z poprzednim użytkownikiem lokalu złożą pisemne oświadczenie o przejęciu wszelkich zobowiązań i należności wynikających z rozliczenia kosztów w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania przez jednego z nich. Jeżeli takiego oświadczenia nie złożą, rozliczenie kosztów ciepła następuje jak dla lokali nieopomiarowanych.
14. Użytkownik ma obowiązek :
 - udostępnić lokal firmie rozliczeniowej w celu dokonania montażu, odczytania wskazań podzielników kosztów, sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji, kontroli stanu podzielników;
 - niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników lub zaworów termostatycznych.
15. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w protokole. Czynności te mogą też być przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni. Uniemożliwienie kontroli jw. skutkować będzie sankcjami przewidzianymi w Statucie.
16. W przypadku uszkodzeń podzielników kosztów z winy użytkownika, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik.
17. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy w zależności od ilości podzielników w lokalu. Koszty te będą uwzględniane w rachunkach indywidualnych dla użytkowników za dany okres rozliczeniowy. Użytkownicy lokali mogą być dodatkowo obciążeni innymi kosztami dodatkowymi (koszty szacowania zużycia, koszty usług serwisowych).
18. Okres zgłaszania reklamacji mija po 14 dniach od daty otrzymania rozliczenia. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat zgodnie z ust. 19 niniejszego paragrafu. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, kosztem dodatkowej usługi serwisowej, będzie obciążony użytkownik lokalu.

19. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie określonym przez Spółdzielnię.
20. 1) Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na pisemny wniosek użytkownika lokalu, podlega wypłacie w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku. Warunkiem wypłacenia nadpłaty jest brak zadłużeń w stosunku do Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu.
2) Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki, w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i podgrzania c.w.u. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, w sytuacji zachowania terminu określonego w § 22 ust. 20 pkt.1.
21. Nadpłaty występujące u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu używania lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zostaną przeznaczone na pokrycie tych zaległości.
22. Obowiązuje zasada stosowania indywidualnych współczynników korygujących, uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku. Współczynniki te mogą być określane poprzez obliczenie strat ciepła na podstawie dokumentacji technicznej i zgodnie z obowiązującymi wymogami, wg wytycznych firmy rozliczeniowej lub wg tabeli COBRTI-INSTAL.
23. Lokale usługowe, charakteryzujące się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne, ponoszą w 100% koszty ogrzewania i nie są stosowane do nich współczynniki korygujące, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.

§ 23

Po ostatecznym rozliczeniu kosztów w firmie rozliczeniowej, Zarząd w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów dla lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w przyszłym sezonie grzewczym danej nieruchomości (węzłów).

§ 24

Termin dostarczenia rozliczeń kosztów ogrzewania użytkownikom lokali ustala się na 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.

III. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości nie uczestniczących w indywidualnym systemie ogrzewania.

§ 25

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych nieruchomości (węzłów), stanowiących jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Powyższą zasadę określa się jako proporcjonalny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
3. Rozliczenie w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wykonują służby Spółdzielni.

§ 26

Koszty ciepła dla ogrzewania dla danej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa Prawo Energetyczne, taryfa dla ciepła) składają się z dwóch elementów:

- 1) Kosztów stałych;
- 2) Kosztów zmiennych.

§ 27

Koszty stałe to:

- Opłata za zamówioną moc cieplną,
- Opłata przesyłowa,
- Opłata abonamentowa.

Koszty zmienne to:

- Opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym),
- Opłata za przesył ciepła jw.

§ 28

Zasady ustalania i wnoszenia opłat.

1. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkownika lokalu mieszkalnego w formie zaliczki przez cały okres rozliczeniowy i podlegają rozliczeniu wg powierzchni ogrzewanej danej nieruchomości (węzłów).
2. Wysokość zaliczki ustalana jest w jednakowej wysokości dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania lokali użytkowych wnoszone są w formie stawki za 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu przez cały okres rozliczeniowy.
4. Przy ustalaniu ceny ryczałtowej za centralne ogrzewanie lokali użytkowych uwzględnia się zwyczaj z tytułu wysokości lokalu i intensywności eksploatacji. Cena ryczałtowa dla lokali użytkowych może być powiększona do 150 % ustalonej zaliczki za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych. Ustalona cena ryczałtowa dla lokali użytkowych nie podlega rozliczeniu.
5. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, w interesie użytkowników lokali, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych ogrzewanych z kotłowni własnej Spółdzielni

§ 29

1. Koszty produkcji energii cieplnej w kotłowni osiedlowej Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła i na jego przesył. Do kosztów produkcji i przesyłu ciepła zalicza się wszystkie koszty uznane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z metodologią kalkulacji określoną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2006 r. Nr 193 poz.1423).
2. Koszty produkcji i przesyłu energii cieplnej w kotłowni spółdzielni obejmują w szczególności:
 - a) koszty stałe na które składają się:
 - amortyzacja kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych,
 - obce usługi remontowe kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych,
 - materiały w tym materiały do remontów,
 - podatki i opłaty,

- koszty finansowe (np. obsługa kredytu),
- koszty konserwacji kotłowni i urządzeń przesyłowych,
- koszty ogólne zarządu w części dotyczącej wytworzenia i przesyłu energii cieplnej,
- pozostałe koszty stałe (np. monitoring, telefony, dzierżawa ciepłomierzy).

Koszty stałe nie obejmują kosztów eksploatacji instalacji budynkowych.

b) koszty zmienne na które składają się:

- zakup miału węglowego,
- zakup energii elektrycznej,
- zakup wody,
- opłaty za ochronę środowiska.

3. Do kosztów produkcji i przesyłu energii cieplnej z kotłowni własnej nie są zaliczane koszty utrzymania i obsługi budynkowych instalacji c.o. oraz związane z tym koszty zarządu nieruchomościami.
4. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania danej nieruchomości zalicza się koszty stałe wymienione w ust. 2 pkt a w części przypadającej na daną nieruchomość budynkową. Koszty stałe dla danej nieruchomości budynkowej określa się udziałem powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych nieruchomości w stosunku do całkowitej powierzchni ogrzewanej z danej kotłowni (całkowita powierzchnia nie obejmuje nieruchomości, z którymi rozliczenie za ciepło następuje wg zasad określonych w ust.8).
5. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
6. Do kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zalicza się całość kosztów wymienionych w ust. 2 pkt b po odliczeniu opłat za sprzedane ciepło odbiorcom zewnętrznym (ust.8). Koszty zmienne przypadające na daną nieruchomość określa się jako iloczyn zużytego ciepła przez tą nieruchomość w okresie rozliczeniowym w wartość GJ wyliczona z kosztów zmiennych.
7. Koszty zmienne centralnego ogrzewania określone zgodnie z ust. 6 rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości z podziałem na:
 - a) Koszty wspólne – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali
 - b) Koszty indywidualne - proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach (podzielniki kosztów, ciepłomierze lokalowe).
8. Dla potrzeb sporządzania kalkulacji taryf, cen i opłat dla odbiorców, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na dostawę energii cieplnej przyjmuje się koszty całkowite produkcji energii cieplnej wymienione w ust.2. Koszty stałe (ust.2 pkt a) stanowią podstawę do ustalenia opłaty za moc zamówioną. Koszty zmienne (ust.2 pkt b) stanowią podstawę do ustalenia ceny za zużycie ciepła. Taryfę cen i opłat zatwierdza Zarząd Spółdzielni i stosuje w rozliczeniach z odbiorcami ciepła z którymi Spółdzielnia zawarła umowy cywilnoprawne.

V. Rozliczanie kosztów ciepła na podgrzanie wody.

§ 30

1. Użytkownicy lokali wyposażonych w centralną ciepłą wodę użytkową wnoszą comiesięczne zaliczki z tytułu kosztów podgrzania wody.
2. Wysokość kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej wynika z obowiązującej taryfy dla ciepła i wielkości mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej w danej nieruchomości (węzłach).
3. Opłata za podgrzanie wody ustalana jest jako iloczyn koszt podgrzania 1m³ wody oraz ilości jej zużycia wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w lokalach.
4. Wysokość zaliczki za podgrzanie wody ustala Zarząd Spółdzielni.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 31

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 °C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 1,20 m.
2. W przypadku, gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał, co najmniej dwa kolejne dni, temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - a) +15 °C lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) Poniżej + 18 °C, ale wyżej niż określa pkt a - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.

§ 32

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu, bądź, gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiorze wody, temperatura wody jest niższa od + 43 °C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o 1/30 część opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od + 43 °C.

§ 33

1. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki opłat.

§ 34

Obniżek, o których mowa w § 31 i § 32 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń rejestrujących i pomiarowych.

§ 35

Indywidualny system rozliczania ogrzewania realizowany jest poprzez zlecenie prac firmie rozliczeniowej.

§ 36

Proporcjonalny system rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania realizowany jest przez służby księgowe Spółdzielni.

§ 37

Przejściowo za sezon grzewczy 2009/2010 nie stosuje się zapisu § 21 ust.7.

§ 38

Dla lokali nowoopomiarowanych w latach 2010 do 2012 pierwszym okresem rozliczeniowym będzie okres od 1 stycznia do 31 sierpnia danego roku a następnym okres od 1 września do 31 sierpnia kolejnego roku.

§ 39

Tracą moc postanowienia rozdziałów IV i V Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” w Oławie z dnia 12 maja 1997 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/01 z dnia 11 stycznia 2001 r.

Tekst jednolity Zatwierdzony Uchwałą nr 11/2013 Rady Nadzorczej SML-W ODRA z dnia 13-06-2013 r. opracowany na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „ODRA” w Oławie z dnia 30.3.2010 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 2/2010 oraz Aneksu Nr 1 z dnia 30 marca 2011 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 5/2011 i Aneksu nr 2 z dnia 13 czerwca 2013 r. zatwierdzonego Uchwałą nr 10/2013 r.

A n e k s nr 2

**do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego
ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej
oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SML-W „Odra” w Oławie
uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie
w dniu 13 czerwca 2013 r.**

§ 1

W dziale I. Postanowienia ogólne, § 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Lokale użytkowe zasilane z danego węzła ciepłowniczego nie posiadające nagrzewnicowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania obciążane są ceną ryczałtową wg powierzchni przeliczeniowej tych lokali. Ustalona cena ryczałtowa nie podlega rozliczeniu.

§ 2

§ 10 otrzymuje brzmienie:

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową tych lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (bez balkonów i otwartych loggii).

§ 3

W dziale II. Rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania nieruchomości uczestniczących w indywidualnym systemie ogrzewania,

§ 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Lokal rozliczany (funkcjonujący) w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania określa się jako lokal opomiarowany, gdy wszystkie grzejniki w lokalu są wyposażone w zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów (nie dotyczy grzejników łazienkowych).

§ 4

§ 14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Lokal nie rozliczany w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania to lokal, który nie jest wyposażony w zawory termostatyczne, podzielniki kosztów lub ciepłomierz. Określa się go jako lokal nieopomiarowany.

§ 5

§ 22 ust. 20 otrzymuje brzmienie:

- 1) Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na pisemny wniosek użytkownika lokalu, podlega wypłacie w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku. Warunkiem wypłacenia nadpłaty jest brak zadłużeń w stosunku do Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu.

§ 6

Wprowadza się do § 22 ust. 20 pkt. 2 o treści:

- 2) Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki, w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i podgrzania c.w.u. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, w sytuacji zachowania terminu określonego w § 22 ust. 20 pkt.1.

§ 7

§ 28 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Przy ustalaniu ceny ryczałtowej za centralne ogrzewanie lokali użytkowych uwzględnia się zwyczaję z tytułu wysokości lokalu i intensywności eksploatacji. Cena ryczałtowa dla lokali użytkowych może być powiększona do 150 % ustalonej zaliczki za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych. Ustalona cena ryczałtowa dla lokali użytkowych nie podlega rozliczeniu.

§ 8

Pozostałe postanowienia niniejszego regulaminu nie ulegają zmianie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Stanisław Malita

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wanda Klonarska- Żółtek