

REGULAMIN

rozliczeń i opłat za ciepło dostarczane do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Płocku.

I. ZAKRES REGULAMINU

I.1 Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady:

a) ustalenia i indywidualnego rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w lokalach położonych w budynkach wielolokalowych lub w grupie takich budynków zarządzanych przez Spółdzielnię,

b) ustalenia i wnoszenia indywidualnych przedpłat na poczet pokrycia kosztów ciepła, o których mowa w pkt. a) przez użytkowników lokali.

Celem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych jest powiązanie wysokości opłat poszczególnych użytkowników z zużyciem ciepła w ich lokalach.

2. Użytkownik lokalu, zobowiązany jest ponosić koszty, ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
3. Użytkownik lokalu nie może odłączyć go od ogólnej instalacji ciepłej wody i grzewczej w budynku.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż +16°C
5. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń ciepła lokale opomiarowuje się za pomocą wodomierzy c.w., ciepłomierzy indywidualnych lub za pomocą podzielników kosztów ogrzewania z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Użytkownik lokalu ponosi koszty wyposażenia i legalizacji metrologicznej urządzeń pomiarowych wymienionych w ust. 5.
7. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Spółdzielni zostały pozabawione urządzeń, lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
8. Koszty serwisu rozliczeniowego podzielników są rozliczane indywidualnie na każdego ich użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym lokalu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"BUDOWLANI"
w Płocku, Al. Armii Krajowej 16
tel./fax 266-65-05, 266-65-65
nr KRS 0000050313

REGULAMIN

rozliczeń i opłat za ciepło dostarczane do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Płocku.

Spis treści:

I. ZAKRES REGULAMINU

I.1 Postanowienia ogólne	str. 3
I.2 Podstawy prawne	str. 3
I.3 Definicje	str. 2

II. USTALANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

II.1 Ustalenie kosztów zakupu ciepła dla budynków	str. 5
II.2 Ustalenie kosztów dostawy i zużycia ciepła w budynkach	str. 5

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA NA LOKALE

III.1 Rozliczenie kosztów ciepła na lokale w budynku	str. 8
III.2 Odczyty urządzeń pomiarowych do rozliczeń ciepła	str. 9
III.3 Realizacja rozliczeń za ciepło	str. 10

IV. USTALENIE I WNOŚZENIE OPŁAT ZA CIEPŁO

IV.1 Ustalenie i wnoszenie opłat za ciepło	str. 12
IV.2 Ustalenie i wnoszenie opłat za ciepło	str. 13

REGULAMIN STANOWI INTEGRALNĄ
CZĘŚĆ Z UCHWAŁY NR 21/2016
RĄBY NABZORCZEJ SM „BUDOWLANI”
Z DNIA 05.09.2016r.

- b) w pomieszczeniach innych niż łazienki nie zamontowano podzielników kosztów,
- c) stwierdzono uszkodzenie plomby na jednym lub więcej podzielników kosztów,
- d) stwierdzono uszkodzenie jednego lub więcej podzielników kosztów,
- e) stwierdzono inne niedopuszczalne działania podjęte w celu zamknięcia wskazań kotłogokołowisk z podzielników kosztów,
- f) użytkownik lub właściciel lokalu zdemontował grzejnik bez zgody Zarządu Spółdzielni lub nie dokonano odczytu wskazań podzielników z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu,
- g) użytkownik lokalu złożył oświadczenie o rezygnacji z rozliczania na podstawie podzielników kosztów przed końcem okresu rozliczeniowego.
- 6. Powierzchnia użytkowa – powierzchnia ogrzewanych, wszystkich lokali w nieruchomości, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
- 7. Powierzchnia wspólna, ogrzewana nieruchomości – suma powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytkowania- klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice.
- 8. Węzeł ciepły – pomieszczenie, w którym znajdują się układy rozliczeniowo-pomiarowy i rozdzielacz instalacji ciepłej obsługujące budynek.
- 9. Układ pomiarowo-rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu sieci przesyłu ciepła do węzła ciepłego nieruchomości, odpowiadający przepisom metrologicznym, służący do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do budynku.
- 10. Ciepłomierz indywidualny – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła, zainstalowane na instalacji przesyłu ciepła do lokalu posiadające aktualną legalizację wymagającą ustawą o miarach, będące podstawą do ustalenia kosztów ciepła w lokalu i jego rozliczania.
- 11. Ciepło- ciepło w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.
- 12. Podzielnik kosztów ciepła – urządzenie wskaznikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany ciepłote grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku.
- 13. Zamówiona moc ciepła – największa moc ciepła, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji,
 - ustalona umową o dostawę ciepła do budynku.
- 14. Koszty stałe – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła przez lokale §1:

- I.2 Podstawy prawne
- Podstawę prawną regulaminu stanowią:
1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (tekst jednolity – Dz. U. 54 poz. Nr 348, 2012 r. nr wraz ze zmianami), § 2.
 2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2013 r. Nr 1222)
 3. Umowy zawarte z przedsiębiorstwem działającym w zakresie dostawy nośnika energii potrzebnej do ogrzewania mieszkań, przygotowania ciepłej wody użytkowej i cele podziału kosztów ogrzewania lokali w poszczególnych budynkach lub grupie budynków,
 5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Plocku.
- I.3 Definicje:

- Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące definicje określeń i pojęć:
1. **Nieruchomość** – jeden budynek lub zespół budynków posiadający jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy.
 2. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, wyznaczony w uchwałach Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości.
 3. **Użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego**:
 - a) członek spółdzielni, któremu przysługują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) osoba mająca prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na zasadzie odrębnej własnościowego prawa do lokalu,
 - c) osoba mająca prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na zasadzie własności do lokalu.
 - d) osoba najmująca lokal bezpośrednio od Spółdzielni.
 - e) inna osoba korzystająca z lokalu zarządzanego przez Spółdzielnię bez tytułu prawnego.
 4. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w ciepłomierz indywidualny, lub w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach z wyjątkiem łazienki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ciepła.
 5. **Lokal nieopomiarowany** - lokal, w którym:
 - a) nie zamontowano ciepłomierza na instalacji zasilającej lokal w ciepło dla c.o. (lub c.w. i c.o. łącznie),

- opłata stała za zamówioną moc ciepła,
 - opłata stała za usługi przesyłowe zamówionej mocy ciepłej,
 - opłaty Spółdzielni za energię elektryczną na potrzeby pracy jej węzłów,
 - koszty Sp-ni obsługi i konserwacji jej węzła ciepłownego.
15. Koszty zmienne - koszty poniesione za dostarczone do budynku ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody naliczone według wskazań ciepłomierza głównego i obowiązującej taryfy za ciepło zawierające:
- opłata zrienna za ciepło,
 - opłata zmienna za przesył ciepła,
 - opłata za nośnik ciepła,
 - koszty obsługi i rozliczeń - są to koszty poniesione za odczyt i rozliczenie ciepła w budynkach, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze indywidualne bądź podzielniiki kosztów ogrzewania.
16. Współczynnik wyrównawczy (korekcyjny) - jest to wartość liczbowa uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku w którym lokale zostały wyposażone w ciepłomierze lub w podzielniiki kosztów ogrzewania.

II. USTALANIE KOSZTÓW CIEPŁA

II.1. Ustalenie kosztów zakupu ciepła.

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są

- a) podstawi faktur koszty brutto związane z zaewidencjonowane przez Spółdzielnię na ogrzewania i ciepłej wody dostarczane do lokali z węzła ciepłownego obsługującego budynek lub grupę budynków tj.:
- b) koszty stałe o których mowa w §3 ust. 14.

- 2. Koszty zakupu ciepła ustala się za okres rozliczeniowy.
- 3. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy przedział czasu, ustalany przez Zarząd za wyjątkiem rozliczeń za c.w., które dokonywane są cyklicznie w okresie rozliczeniowym domowych w lokalach oraz wody gospodarczej i technicznej".

- 4. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może skrócić bądź wydłużyć okres rozliczeniowy, z zastrzeżeniem, że nie może on być krótszy niż 10 miesięcy i dłuższy niż 24 miesiące (okres niezbędny na potrzeby się wilgoci technologicznej w nowo oddanym budynku).

§ 5

- 1. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła (jeśli budynki tej grupy nie posiadają budynkowych układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła).
- 2. Dla budynków z grupy budynków zasilanych z jednego węzła, które posiadają budynkowe układy rozliczeniowo-pomiarowe ciepła dostarczanego do budynku, koszty zakupu ciepła ustala się następująco:

- a) koszty stałe wprost proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków tej grupy.
- b) koszty zmienne wprost proporcjonalnie do udziału zużycia ciepła w budynku do zużycia ciepła w węzle grupy budynków.

II.2. Ustalenie kosztów dostawy i zużycia ciepła w budynkach (grupie budynków)

§ 6

- 1. Koszty zakupu ciepła ustalone dla danego budynku lub grupy budynków w celu ich rozliczenia na lokale dziali się na:
 - a) koszty dostawy ciepła,
 - b) koszty zużycia ciepła,
- 2. Na koszty dostawy ciepła składają się:
 - a) koszty stałe zakupu ciepła,
 - b) część kosztów zmiennych zakupu ciepła przypadająca na straty przesyłowe i ogrzewanie powierzchni wspólnoty w budynku (grupy budynków), ustalana zgodnie z niniejszym regulaminem odpowiednio do rodzaju opomiarowania poboru ciepła przez lokale w budynku, które są kosztami niezależnymi od zużycia ciepła przez budynek, lokale (grupy budynków).
- 3. Na koszty zużycia ciepła dla c.w. i c.o. (rozdzielnie lub łącznie) składają się to części całkowitych kosztów zmiennych zakupu ciepła pozostała po pomniejszeniu ich o części kosztów zmiennych o których mowa w ust. 2 pkt. b) i są kosztami zależnymi od zużycia ciepła przez lokale budynek (grupy budynków).
- 4. Koszty dostawy i zużycia ciepła dla budynku (grupy budynków) ustala się w terminie do 45 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 7

- 1. W budynkach (grupach budynków) z łącznym opomiarowaniem ciepła (c.w. + c.o.) ciepłomierzami w mikrowęzłach koszty z §6 ustala się następująco:
 - 1.1. Koszty dostawy ciepła w wysokości:
 - a) 100 % kosztów stałych zakupu ciepła,
 - b) części kosztów zmiennych zakupu ciepła odpowiadająca części ciepła nie pobranej na potrzeby lokali mieszkalnych z ciepła dostarczonego do budynku (grupy budynków).
 - 1.2. Koszty zużycia ciepła w wysokości części kosztów zmiennych zakupu ciepła odpowiadającej części ciepła pobranego na potrzeby lokali z ciepła dostarczonego do budynku (grupy budynków).
- 2. W budynkach z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. i c.o. koszty z §6 ustala się następująco:
 - 2.1. Koszty dostawy ciepła w wysokości:
 - a) 100 % kosztów stałych zakupu ciepła o których mowa w § 6 ust. 2 pkt. a), b), c),
 - b) 35 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych
 - 2.2. Koszty zużycia ciepła w wysokości:

- a) dla c.w. w wysokości należności wynikającej z liczonego ilości m³ pobranej c.w. i stawki za podgrzanie 1m³ wody.
 - b) dla c.o. w wysokości 65 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i 100 % dla lokali użytkowych, pomniejszonych o koszty zużycia ciepła dla c.w. wg pkt. a).
3. W budynkach z opomiarowaniem zużycia c.w. i opomiarowaniem c.o. w części: budynku; koszty z § 6 ustala się następująco:
- 3.1. Koszty dostawy ciepła w wysokości:
 - a) 100 % kosztów stałych zakupu ciepła o których mowa w §6 ust. 2 pkt a), b),
 - b) 35 % kosztów zmiennych zakupu ciepła.
 - 3.2. Koszty zużycia ciepła w wysokości:
 - a) dla c.w. w wysokości należności wynikającej z liczonego ilości m³ pobranej c.w. i stawki za podgrzanie 1m³ wody,
 - b) dla c.o. w wysokości 65 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i 100% dla lokali użytkowych pomniejszonych o koszty zużycia ciepła dla c.w. wg pkt. a).
 - 3.3. Koszty zużycia ciepła dla c.o. wyliczone zgodnie z ust. 3.2. pkt. b) rozdziela się na lokale nieopomiarowane i opomiarowane wg następującej zasady:
 - a) na lokale nieopomiarowane przypada część kosztów zużycia ciepła dla c.o. w budynku proporcjonalna do udziału powierzchni użytkowej lokali nieopomiarowanych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (grupy budynków), powiększona o procent równy połowie procentowego udziału pow. użytkowej lokali opomiarowanych w pow. użytkowej wszystkich lokali w budynku (grupie budynków).
 - b) na lokale opomiarowane przypada część kosztów zużycia ciepła dla c.o. w budynku pomniejszona o część tych kosztów przypadająca na lokale nieopomiarowane wyliczona zgodnie z pkt. a).
 4. W budynkach wyłączenie z opomiarowaniem c.w., koszty z §6 ustala się następująco:
 - 4.1. Koszty dostawy ciepła w wysokości:
 - a) 100 % kosztów stałych zakupu ciepła.
 - b) 35 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych
 - 4.2. Koszty zużycia ciepła w wysokości:
 - a) dla c.w. w wys. należności wynikającej z liczonego ilości m³ pobranej c.w. i stawki za podgrzanie 1m³ wody.
 - b) dla c.o. w wysokości 65 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i 100% dla lokali użytkowych pomniejszonych o koszty własny zużycia ciepła dla c.w. wg pkt. a).

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"BUDOWLANI"
w Plocku, Al. Armii Krajowej 16
tel/fax 266-65-05 266-65-65
NIP: 527-079-62915

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY I ZUŻYCIA CIEPŁA NA LOKALU.

III.1. Rozliczanie kosztów ciepła na lokale w budynku.

§ 8.

1. Koszty ciepła obciążają wszystkich właścicieli i użytkowników lokali w budynku (grupie budynków) i są rozliczane w opłatach pobieranych z tego tytułu.
2. Przez rozliczenie kosztów ciepła rozumie się ustalenie różnicy (wyniku) kosztów przypadających na lokal z zaliczkami wniesionymi przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym na pokrycie tych kosztów.
3. Koszty ciepła rozlicza się na lokale w budynkach (grupach budynków) w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie kosztów ciepła następuje z uwzględnieniem ich podziału na:
 - 4.1. Koszty dostawy ciepła,
 - 4.2. Koszty -zużycia ciepła.
5. Rozliczenia kosztów dla c.o. (lub dla c.w. i c.o. łącznie) na lokale dokonuje się tak aby:
 - 5.1. zapewniło:
 - a) energooszczędne zachowania,
 - b) prawidłowe warunki eksploatacji budynku i lokali,
 - c) ustalenie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający jego zużyciu na ogrzewanie (c.o.) i przygotowanie ciepłej wody (c.w.)

5.2. Uwzględniało:

- a) ilości ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione.
- b) współczynników "wyrównawczych" zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (tzw. współczynniki LAF).
6. Współczynniki wyrównawcze (LAF), o których mowa w ust. 5.2 b) ustala się dla każdego lokalu zgodnie z tabelami stanowiącymi załącznik nr 1 do Regulaminu, sporządzonych na podstawie wytycznych COBRI INSTAL.
7. Rada Nadzorcza może ustalić współczynniki wyrównawcze w oparciu o inną metodę lub podstawę, jeśli będzie to uzasadnione prawnie, technicznie i ekonomicznie.

§ 9.

1. Koszty dostawy ciepła rozlicza się na łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku (grupy budynków) i na tej podstawie wylicza się koszty dostawy ciepła przypadający na lokale w okresie rozliczeniowym i ustala wynik rozliczenia.
2. Koszty zużycia ciepła rozlicza się na lokale:
 - 2.1. W części dotyczącej przygotowania ciepłej wody (c.w.) wykorzystując wskazania wodomierzy c.w. w lokalach na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczeń z tytułu pobranej wody dla celów gospodarstw domowych w lokalach oraz wody gospodarczej i technicznej”.

2.2. W części dotyczącej ogrzewania (c.o.) lub c.o.+ c.w. łącznie, wykorzystując jako podstawę do rozliczenia:

- a) wskazania ciepłomierzy,
 - b) wskazania urządzeń indywidualnego rozliczenia kosztów (podzielniki),
 - c) zamiennie do metody z pkt. b) – powierzchnię użytkową lokali w przypadku gdy nie ma możliwości technicznych zamontowania tych urządzeń w lokalach.
3. Koszty zużycia ciepła o których mowa w ust. 2.2 w zależności od wykorzystywanej podstawy z pkt. a), b) lub c) do ich rozliczenia, rozlicza się na lokale:

3.1. W budynkach (grupy budynków) z łącznym opomiarowaniem ciepła (c.w. + c.o.) ciepłomierzami w mikrowęzłach lokalowych:

- na łączną ilość odczytanych jednostek ciepła (GJ) dostarczanych do lokali w budynku (grupy budynków), po skorygowaniu jej współczynnikami wyrównawczymi LAF i na tej podstawie wylicza się koszt zużycia ciepła przypadający na lokale i ustala wynik.

3.2. W budynkach z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. i c.o.:

- a) w lokalach z opomiarowaniem c.o. ciepłomierzami jak w pkt. 3.1.
- b) w lokalach z opomiarowaniem c.o. podzietnikami rozliczenia dokonuje operator podzietników.

3.3. W budynkach z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. a opomiarowaniem c.o. w części budynku:

- a) w lokalach opomiarowanych dla c.o. wg zasad wskazanych w pkt. 3.2.
- b) w lokalach bez opomiarowania dla c.o., rozlicza się na 1 m² pow. użytk. lokalu (lub dokonuje go operator podzietników) z uwzględnieniem zasad ustalania kosztów ciepła przypadającego na lokale opomiarowane i nieopomiarowane, o których mowa w § 7 ust. 3.3 pkt. a) i b), wylicza koszt zużycia ciepła przypadający na lokal i ustala wynik.

3.4. W budynkach wyłączenie z opomiarowaniem c.w. koszty zużycia ciepła dla ogrzewania rozlicza się na łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku (grupy budynków) i na tej podstawie wylicza koszt zużycia ciepła przypadający na lokale w okresie rozliczeniowym i ustala wynik rozliczenia.

4. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w budynku, wprowadzonym po raz pierwszy do ewidencji spółdzielni w tym nowo oddanych do użytkowania, za pierwszy okres rozliczeniowy nie krótszy niż 6 miesięcy, dokonuje się w odniesieniu do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali z pominięciem wskazań ciepłomierzy lub podzietników kosztów c.o., uwzględniając wyłączenie wskazania liczników c.w. w rozliczeniu kosztów za podgrzanie wody.

III.2. Odczyty urządzeń pomiarowych do rozliczeń ciepła.

§ 10.

1. Odczytów urządzeń pomiarowych zużycia ciepła dokonuje:

1.1. W punktach pomiarowo-rozliczeniowych w węzłach dostawca ciepła a w punktach poza węzłami Spółdzielnia.

1.2. Radiowych urządzeń pomiarowych osoba będąca przedstawicielem operatora systemu rozliczeniowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"BUDOWLANI"
w Płocku, Al. Armii Krajowej 16

tel/fax 266-66-06 266-66-65
nr KRS 0000050313

1.3. Urządzeń innych niż wymienione w pkt. 1.1 i 1.2 pracownik Spółdzielni.

2. Przy odczytach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali bez możliwości ich odczytu drogą radiową obowiązują następujące zasady:

- a) odczyt dokonywany jest w obecności właściciela, użytkownika lub dorosłego domownika lokalu,
- b) właściciel lub użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia itp.,
- c) o terminie odczytu właściciel lub użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do klatki schodowej budynku,
- d) w przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od pierwszego terminu,
- e) jeżeli odczyty w wyżej podanych terminach nie dojdą do skutku z przyczyn leżących po stronie właściciela lub użytkownika lokalu, lokal będzie rozliczony ze zużycia ciepła jak lokal nieopomiarowany.

3. Właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia lokalu w celu:
 - zamontowania urządzeń pomiarowych,
 - dokonywania odczytów ciepłomierzy lub z podzietników kosztów centralnego ogrzewania,
 - konserwacji urządzeń pomiarowych
- b) naprawy lub wymiany urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
- c) ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
- natychmiastowego zgłoszenia w formie pisemnej do biura Spółdzielni:
 - uszkodzenia urządzeń,
 - stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia,
 - naruszenia plomb na urządzeniu pomiarowym.

III.3. Realizacja rozliczeń za ciepło.

§ 11

1. Rozliczenia kosztów ciepła dokonuje:

- a) w budynkach lub w grupie budynków z lokalami wyposażonymi w podzietniki kosztów ciepła operator rozliczeniowy, z którym Spółdzielnia zawarła umowę,
- b) w pozostałych budynkach (grupy budynków) Spółdzielnia.

2. Właściciel lub użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów ciepła za zakończony okres rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za ciepło dla potrzeb c.w. i c.o., przypadających na lokal w budynku (grupy budynków) z sumą przedpłat przypadających na dany lokal a wniesionych przez użytkownika lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

3. W rozliczeniu ogrzewania na podstawie podzielników mogą być wyszczególnione koszty wymiany podzielników oraz koszty rozliczenia ciepła w ramach obsługi systemu rozliczeniowego podzielników dla danego lokalu.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie, do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przeciwnym wypadku będą naliczone odsetki ustawowe od nieterminowych płatności.
5. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.
6. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na poczet zaległych opłat eksploatacyjnych za lokal w wysokości kwoty tej zaległości. Pozostająca nadwyżka stanowi kwotę nadpłaty.
7. Na pisemny wniosek użytkownika, nadpłata występująca po uwzględnieniu ust. 6 podlega zwrotowi w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku. Brak wniosku o zwrot nadpłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia powoduje zaliczenie nadpłaty na poczet przyszłych należności w opłatach za lokal.
8. Właściciel lub użytkownik lokalu ma prawo do zgłoszenia reklamacji dotyczącej otrzymanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
9. Termin rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na złożoną w terminie reklamację wynosi 30 dni roboczych od daty jej otrzymania, a w sprawach skomplikowanych termin ten może ulec wydłużeniu do 3 miesięcy.
10. Niedobory lub nadwyżki powstałe z uznanych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd reklamacji uwzględniane są w następnym okresie rozliczeniowym budynku (grupie budynków).

§ 12

1. W przypadku zmiany dotychczasowego użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby lokalu nie dokonuje się.
2. Rozliczenie za ciepło w przypadku, o którym mowa w ust. 1 następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla danego budynku lub grupy budynków i dotyczy aktualnego użytkownika aktualnego na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
3. Następca prawny użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego przejmuje prawa i obowiązki poprzedniego użytkownika lokalu.

§ 13

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie odpowiada za uszkodzenie ciepłomierza do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie odnotowane w podobnym lokalu w danym budynku lub grupie budynków.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie odpowiada za uszkodzenie podzielników kosztów ogrzewania do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie odnotowane przez podzielnik budynku lub grupie budynków.
3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodził plomby w podzielniku kosztów ogrzewania, bądź uszkodził ciepłomierz lub podzielnik kosztów ogrzewania, wówczas rozliczenie lokalu za ciepło następuje jak lokalu nieopomiarowanego. Użytkownik lokalu pokrywa dodatkowe koszty, związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.

4. Użytkownik ma obowiązek każdorazowo, niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zdarzeniach o których mowa w par. 10 ust. 3 pkt c) oraz o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz o ich nieprawidłowej pracy ponieważ może to mieć wpływ na dokonanie odczytów urządzeń pomiarowych i efekt rozliczeń.

IV. USTALENIE I WNOSENIE OPŁAT ZA CIEPŁO.

§ 14

1. Opłaty za ciepło ustala się odpowiednio do ustalonych Regulaminem rodzajów kosztów ciepła podlegających rozliczeniu na lokale tj.:
 - a) opłatę na dostawę ciepła jako zaliczkę na pokrycie kosztów dostawy ciepła,
 - b) opłatę na ciepło pobrane jako zaliczkę na pokrycie kosztów zużycia ciepła dla c.o. lub c.w. + c.o.
 - c) opłatę za podgrzanie wody jako zaliczkę na podgrzanie pobranej c.w.
2. Ustalenie wysokości opłat następuje na podstawie:
 - a) analizy skutków zmiany stawek opłat za ciepło przez jego dostawców do Spółdzielni,
 - b) analizy poniesionych kosztów ciepła w minionych okresach rozliczeniowych,
 - c) analizy wyników rozliczeń za energię cieplną w budynkach (grupie budynków) w minionym okresie rozliczeniowym,
 - d) przyjęcia stawek opłat w planie gospodarczo-finansowym na dany rok.
3. Wysokość stawek opłat za ciepło na wniosek Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.
4. Zawiadomienie użytkowników lokali o uchwaleniu przez Radę Nadzorczą dla ich budynku (grupy budynków) nowych stawek opłat na pokrycie kosztów ciepła (niezależnych od Spółdzielni) powinno – zgodnie z art. 4 ust. 71 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zostać przekazane co najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości stawek opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 15

1. Użytkownik lokalu wnosi miesięczne opłaty ryczałtowe tytułem przedpłaty na poczet kosztów ponoszonych na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
2. Kwoty miesięcznych indywidualnych przedpłat ustalane są z uwzględnieniem:
 - stawek opłat za ciepło,
 - powierzchni użytkowej lokalu (dostawa ciepła),
 - rzeczywistego zużycia m³ c.w. i jedności ciepła lub wysokości kosztu ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - wahań zużycia ciepła w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych.
3. Kwoty indywidualnych miesięcznych przedpłat dla lokali mogą być zmienione na pisemny wniosek użytkownika lokalu, pod warunkiem, że wniosek będzie zawierał uzasadnienie takiej zmiany. Wniosek rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Zmiana wchodzi w życie od kolejnego miesiąca po miesiącu rozpatrzenia wniosku.

4. Kwoty indywidualnych miesięcznych przedpłat na poczet kosztów ciepła w przypadkach jak niżej ustala się:
- a) dla lokali w budynkach wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji spółdzielni, w tym nowo oddanych do użytkowania do czasu ustalenia indywidualnej przedpłaty wyliczonej w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy - ustalona jest przez Zarząd lokali w max. stawek opłat dla lokali nieopomiarowanych obowiązujących w tym czasie w zarządzanych przez spółdzielnię zasobach lokalowych,
- b) dla lokali, w których w II połowie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana właściciela — w wysokości nie mniejszej niż średnia przedpłata dla analogicznych lokali w danym budynku lub grupie budynków.

V. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku uchwałą nr 21/2016 w dniu 05.09.2016 r.
2. Przepisy Regulaminu obowiązują, przy rozliczeniu ciepła dostarczonego do budynku (grupy budynków) od początku pierwszego okresu rozliczeniowego dla tych budynków następującego po dacie uchwalenia Regulaminu.
3. Regulamin ustalania i rozliczenia kosztów zaopatrzenia lokali w energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz ustalania opłat za energię cieplną w lokalach stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku, uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 46/2012 z dnia 18.09.2012 r. wraz ze zmianami obowiązujące przy rozliczeniu za ciepło dostarczone do budynków do zakończenia trwających obecnie okresów rozliczeniowych za ciepło budynków (grup budynków).

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Kassakowski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

[Signature]

Specjalistyczny Urząd
Budowlany w Płocku

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
w Płocku, Al. Armii Krajowej 16
tel./fax 266-66-06, 266-66-65
m KRS 0000050313

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
w Płocku, Al. Armii Krajowej 16
tel./fax 266-66-06, 266-66-65
m KRS 0000050313

Załącznik nr 1
do regulaminu rozliczeń i opłat za
ciepło dostarczane do budynków
zarządzanych przez SM „Budowlani” w
Płocku

**WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE
UWZGLĘDNIAJĄCE POŁOŻENIE LOKALU
W BRYLE BUDYNKU**

1. Ustala się zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne położenie dla zużycia ciepła na ogrzewanie mieszkania (LAF).
2. Zasady oparto na zaleceniach Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal”.
3. Przy rozliczaniu opłat za energię cieplną dla lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni stosuje się lokalowe współczynniki korekcyjne, których wskaźniki uzależniona się od położenia lokalu w bryle budynku.
4. Współczynnik korekcyjny uwzględnia straty ciepła na ogrzewaniu dla każdego lokalu z uwzględnieniem:
 - położenia lokalu w bryle budynku tj. narożne, wewnętrzne,
 - kondygnacji: parter i ostatnie piętro.
5. Lokale o najmniejszych stratach ciepła w danej nieruchomości mają współczynniki (1,0), lokale o największych stratach ciepła mają współczynnik(0,9). (patrz tabela).

	3 ściany zew.	2 ściany zew.	1 ściana zew.
Poddasze/kond. skrajna	0,8	0,9	0,95
Piętro wewnętrzne	0,9	1,0	1,0
Parter niepodpiwniczony	0,85	0,95	1,0
Parter podpiwniczony	0,8	0,9	0,95

6. Lokal usytuowany na parterze wysuniętym poza bryłę budynku wielokondygnacyjnego traktuje się jako lokal na kondygnacji skrajnej. W przypadku gdy jest częściowo wsunięty pod taki budynek, współczynnik korekcyjny ustala się jako sumę współczynników dla właściwej kondygnacji pomnożonych przez % udziału do kondygnacji w całości lokalu.
7. Dopuszcza się zmianę współczynników korygujących dla grupy lokali jednakowo usytuowanych w przypadku, gdy z analizy porównawczej rozliczeń ciepła wynika, że grupa tych lokali ponosi znacznie wyższe koszty, od pozostałych lokali.
8. Podstawą zmiany współczynników korygujących jest analiza porównawcza, zatwierdzony przez Zarząd wnioskami.

przyjęty Uchwałą Nr 21/2016 Rady Nadzorczej SM „Budowlani”
z dnia 05.09.2016 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kassakowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

[Signature]

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
w Płocku, Al. Armii Krajowej 16
tel./fax 266-66-06, 266-66-65
m KRS 0000050313