

REGULAMIN ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIDOK” W SZCZECINIE.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /Dz. U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami/.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń ciepłem /Dz. U. Nr 96 poz. 1053 z dnia 10.11.2000r./ w obrocie.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późn. zmianami/.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”.
5. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze.
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
7. Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy Dostawcami ciepła, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Widok” w Szczecinie.
8. Umowa zawarta przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Widok” z firmą rozliczeniową na indywidualne rozliczanie kosztów c.o. w poszczególnych lokalach znajdujących się w danym budynku.
9. Polska Norma PN EN 835 oraz PN EN 834 określające zasady montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych lub będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”, wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji (c.o. i/lub c.w.) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. Użytkownik lokalu –właściciel lokalu, najemca lokalu, przyszły najemca lokalu, osoba fizyczna lub prawna używająca lokal bez tytułu prawnego.
2. Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub statutowej.
3. Odbiorca - każdy, kto otrzymuje lub pobiera energię cieplną na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym.
4. Dostawca - przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła oraz obrotu ciepłem.
5. Węzeł grupowy - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
6. Układ pomiarowo-rozliczeniowy - dopuszczone do stosowania urządzenia (liczniki) służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
7. Okres rozliczeniowy:
 - dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest to okres dwunastu miesięcy tj. **od 1 stycznia do 31 grudnia** danego roku.
 - dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jest to okres 6-cio miesięczny tj. **od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia** danego roku.

8. Powierzchnia grzewcza - za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego ustalaną zgodnie z normą PN 70(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r. Pomieszczenia które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.
- Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.

§ 3

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Zarząd SM „Widok”.
2. Koszty za zużyte ciepło oraz koszty związane z wyprodukowaniem ciepła w kotłowniach własnych są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na budynki lub grupy budynków pozostających w spójności gospodarowania.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dostawca dokonuje miesięcznie w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w węźle.
2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:
 - a. kosztów stałych
 - b. kosztów zmiennych

Koszty stałe (zgodnie z Prawem energetycznym to:)

- opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażoną w zł/MW
- opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt.
- opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW

Koszty zmienne (zgodnie z Prawem Energetycznym to:)

- koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażony w zł/ GJ,
 - koszty zużycia nośnika grzewczego zł/m³
4. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą ciepła.

III. USTALANIE ZALICZEK

§ 1

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z **centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody** obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu przez cały okres rozliczeniowy.
2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz szacunkowej ilości ciepła, jakie zostanie zużyte przez nieruchomość lub określoną grupę odbiorców pozostających w spójności gospodarowania.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Zarząd SM „Widok”..

4. W przypadku budynków nowo przejętych, zaliczka ustalona zostanie w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła lub dane uzyskane od dotychczasowego właściciela lub administratora bądź zarządcy budynku.
5. Powyższe zaliczki należy wносить miesięcznie równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje z dniem przekazania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika. Do wnoszenia zaliczek zobowiązana jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
7. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje z dniem protokolarnego zdania lokalu wraz z przekazaniem kluczy.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH NIE WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

§ 1

1. W budynkach, w których instalacje c.o. w danych lokalach są nieopomiarowane, koszty ciepła zakupionego u dostawców oraz koszty związane z wyprodukowaniem ciepła w kotłowniach własnych rozlicza Spółdzielnia we własnym zakresie.
2. Rozliczenie kosztów dokonuje się za okres rozliczeniowy.

§ 2

1. Podstawą ustalania odpłatności za energię cieplną zużytą do ogrzania lokali jest suma kosztów poniesionych za zakupione i wyprodukowane ciepło w kotłowniach własnych.
2. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lokali z danego budynku lub budynków.
3. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² powierzchni ogrzewanej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, i uwzględnia współczynniki korygujące określone w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Dla każdego lokalu zestawiane są zaliczki na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami. Porównanie zaliczek (przedpłat) i kosztów za okres rozliczeniowy daje wynik, tj. nadpłatę lub niedopłatę.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

§ 1

1. W budynkach, w których instalacje c.o. wyposażone są w podzielniki kosztów, rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest przez firmy specjalistyczne, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy na indywidualne rozliczanie kosztów.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
3. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzelników kosztów jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym.

§ 2

1. Podzielniki kosztów są montowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu określonymi w Polskiej Normie PN EN 835 i PN EN 834.
2. Podzielnik kosztów c.o. jest własnością użytkownika lokalu.
3. Podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym. Stwierdzenie przez odczytującego uszkodzenie podzelnika lub próby przemieszczenia w położeniu podzelnika na grzejniku traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będzie sankcjom określonym w § 4.
4. Odczyty podzelników kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczającej w terminie dwóch tygodni po zakończonym okresie rozliczeniowym oraz w sposób radiowy bez konieczności wchodzenia do lokalu.

5. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii ciepłej poszczególnych lokali budynku.
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym Spółdzielnię, a ta firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego faktu użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w § 4

§ 3

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie:
 - kosztów wynikających ze zużycia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania (wg faktur Dostawcy),
 - kosztów wynikających z opłat za zamówioną moc cieplną dla danej nieruchomości (wg faktur Dostawcy),
 - zaliczek ustalonych użytkownikom lokali na cele centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym,
 - wyniku odczytów podzielników kosztów.
2. Koszty centralnego ogrzewania poniesione w każdej jednostce rozliczeniowej stanowiącej nieruchomość lub nieruchomości pozostające w spójności gospodarowania dzieli się na dwie grupy:

1) Koszty stałe – liczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i wynikające z faktycznej mocy cieplnej zamówionej dla węzła cieplnego, do którego podłączony jest budynek lub grupa budynków.

2) Koszty zmienne - podlegające rozliczeniu na podstawie wskazań podzielników kosztów wg. podziału:

a) 85% do podzielników kosztów,

b) 15% do powierzchni użytkowej lokali.

3. Dla każdego lokalu koszt energii ciepłej zostaje przeliczony przez współczynnik korygujący (zgodnie z systemem rozliczeniowym posiadanym przez firmę rozliczającą- uwzględniające typ i wielkość grzejnika oraz położenie lokalu w bryle budynku) – załącznik nr 1 do regulaminu.
4. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych i zmiennych, do których doliczony jest również koszt za wykonane rozliczenie.

§ 4

1. Za lokale nieopomiarowane uważa się:
 - lokal, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż lub nieobecność użytkownika w lokalu),
 - lokal, w którym dokonano samowolnego demontażu podzielnika.
2. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą wg wyliczonego maksymalnego kosztu energii ciepłej w okresie rozliczeniowym odniesionego do 1 m² pow. ogrzewanej lokali w danym budynku
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu rozliczeniowego za zużycie ciepła przez dany grzejnik będzie przyjęte zużycie tego grzejnika w okresie poprzednim.
4. Nie odczytanie jednego podzielnika lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Koszty takiego pomieszczenia będą wyliczane zgodnie ust.2 .

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE LOKALOWE

§ 1

1. W budynkach, w których, w lokalach instalacje c.o. i c.w. są wyposażone w domowe stacje ciepła i indywidualne ciepłomierze, koszty dostawy i zużycia ciepła rozlicza Dostawca we własnym zakresie na podstawie zawartej umowy z Odbiorcą.

2. Dla lokali mieszkalnych rozliczanych na podstawie wskazań ciepłomierzy nie stosuje się współczynników korygujących.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 1

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty za podgrzanie wody wg wskazań wodomierzy indywidualnych do wody ciepłej. Rozliczenie kosztów podgrzania wody w danym budynku dokonuje się poprzez:
 - a) podział kosztów stałych przez m² powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tym budynku,
 - b) podział kosztów zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym przez ilość zużytej wody do podgrzania w tym okresie, w nieruchomości.
2. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej. Koszt zużycia wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków określa "Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali".
3. Wynik uzyskany przy rozliczeniu ciepła dla podgrzania wody w danym budynku może zwiększać lub zmniejszać koszty przyjęte do rozliczenia centralnego ogrzewania.

VIII. ROZLICZANIE NADPŁAT I NIEDOPŁAT

§ 1

1. Spółdzielnia przekaże użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów i zestawienie zaliczek za okres rozliczeniowy maksymalnie w terminie do trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
3. Nadpłaty wynikające z rozliczenia ww. kosztów zaliczone będą na poczet bieżących opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Na wniosek pisemny użytkownika lokalu nadpłata ta może zostać przekazana na wskazane konto bankowe.
4. Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie opłat ustalonych za korzystanie z lokalu. W przypadku, gdy jest ona wyższa od miesięcznej opłaty za ogrzewanie lokalu dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu użytkownik lokalu winien wystąpić z wnioskiem o rozłożenie należności na raty.

§ 2

Zmiany użytkowników mieszkań rozliczane są następująco:

- a) w przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów, zostanie dokonany odczyt pośredni i koszty ogrzewania lokalu obciążą obu użytkowników wg wyników tego odczytu. Obciążenie lub uznanie dotychczasowego użytkownika lokalu nastąpi po zakończeniu cyklu rozliczeniowego. W przypadku braku odczytu pośredniego koszty ogrzewania lokalu zostaną podzielone pomiędzy użytkowników proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu,
- b) rozliczenie użytkowników lokali przy dobrowolnej zamianie jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy,

c) rozliczenie kosztów c.o. w lokalach nie zasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w regulaminie a koszty te ponosi spółdzielnia.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 1

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmowane są w siedzibie spółdzielni. Reklamacje te są rozpatrywane przez spółdzielnię w terminie 30 dni od daty otrzymania. Natomiast reklamacje dotyczące rozliczeń wykonywanych przez firmy obce są przekazywane do rozpatrzenia przez daną firmę rozliczającą.
2. Reklamacje można składać w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania rozliczenia.
3. Spółdzielnia zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych, a w szczególności o: rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, występujących awariach i terminach ich usunięcia, przeglądach i konserwacji sieci i urządzeń znajdujących się w budynku. Informacje w tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Uszkodzenia, o których mowa powyżej a powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) dobudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - b) demontaż grzejników lub likwidacja,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych,
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania podzielnika, oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej, stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię, w przeciwnym razie Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 18.12.2013r. z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego za sezon grzewczy 2014.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 1 do regulaminu przeprowadzenia rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynkach zarządzanych lub będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Widok” w Szczecinie

KOD	POŁOŻENIE LOKALU	WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
PS	parter + ściana szczytowa	0,80
PO	parter	0,90
OS	ściana szczytowa	0,90
OO	środkowe	1,00
DS	dach + ściana szczytowa	0,80
DO	dach	0,90
PB	przy bramie	0,90
NB	nad bramą	0,80
ND	nadbudówka	0,60
LU	Lokale użytkowe w parterze	1,00