

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ALEJA MAJOWA”

Podstawy prawne opracowania regulaminu:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625, z późn. zmianami)
 2. Ustawa z dnia 07 kwietnia 1994r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami)
 3. Ustawa z dnia 16 września 1982r. „O spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami)
 4. Ustawa z dnia 24 września 1994r. „O własności lokali” (Dz. U z 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zmianami)
 5. Statut S.M.A.M.
 6. Umowa na dostawę energii cieplnej.
 7. Umowa z firmą rozliczeniową.
1. Przedsiębiorstwo ciepłownicze — przedsiębiorstwo zajmujące się produkcją i sprzedażą ciepła, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o dostawę ciepła na potrzeby ogrzania lokali w nieruchomościach budynkowych.
Dostawcą energii cieplnej dla Spółdzielni jest PEC-Gliwice Sp. z o.o.
 2. Węzeł cieplny — to połączenie ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła cieplnego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej.
 3. Ciepłomierz — urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami tj. zespół urządzeń służących do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów.
 4. Taryfa — zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych. Grupa taryfowa, to grupa odbiorców ciepła z którą rozliczenia za ciepło prowadzone są na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.
 5. Prezes URE — osoba powoływana przez Prezesa Rady Ministrów do regulacji i oceny działalności przedsiębiorstw energetycznych (ciepłowniczych) zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i polityką energetyczną państwa. Do kompetencji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki należy między innymi zatwierdzanie i kontrolowanie stosowania zatwierdzonych taryf cen i opłat za energię oraz okresów obowiązywania tych taryf.
 6. Jednostki stosowane w rozliczeniach za energię cieplną pomiędzy przedsiębiorstwem energetycznym (PEC-Gliwice) i odbiorcą (Spółdzielnia):
MW — ilość ciepła potrzebna do ogrzania budynku w jednostce czasu tzw. moc zamówiona
Opłaty za moc zamówioną rozliczane są z dostawcą ciepła w 12 miesięcznych ratach
GJ — jednostka określająca ilość zużytego ciepła do utrzymania normatywnej temperatury w nieruchomości budynkowej. Opłaty za zużycie ciepła naliczane są w sezonie grzewczym.
 7. Sezon grzewczy — okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń.
 8. Nieruchomość budynkowa — budynek mieszkalny lub usługowy wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
 9. Okres rozliczeniowy — to okres w którym użytkownicy wnoszą zaliczki na poczet kosztów ogrzewania. Po upływie okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów na dostawę ciepła.
9.1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla istniejących zasobów jest okres 12 miesięcy trwający od 1.06. do dnia 31.05. następnego roku.
 10. Zaliczka - opłata miesięczna przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami ogrzewania. Różnice pomiędzy zaliczką a kosztami rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali.
 11. Instalacja wewnętrzna — urządzenia odbiorcze służące do transportowania ciepła z węzłów cieplnych do grzejników (odbiorników ciepła).
 12. Współczynnik grzejnikowy — współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość) zależny również od typu podzielnika i metody jego montażu.
 13. Współczynnik lokalowy — współczynnik stosowany w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali

- w celu zmniejszenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe itp.) współczynniki korekty położenia lokalu mają za zadanie korygowanie kosztów zmiennych ogrzewania.
14. Podzielnik kosztów — urządzenie którego wskazania służą do podziału kosztów energii cieplnej.
 15. Obliczeniowa jednostka zużycia — wartość liczbowa wskazania podzielnika.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalania opłat i przedpłat z tego tytułu dla użytkowników lokali.

§2

Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§3

1. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16 °C, która:
 - nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe,
 - nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.

§4

1. Podstawę rozliczeń za dostarczone do nieruchomości budynkowej ciepło z przedsiębiorstwem ciepłowniczym w ramach danej nieruchomości budynkowej stanowią wskazania ciepłomierzy.
2. Opłaty całkowite, stanowiące koszt zakupu ciepła dostarczanego dla budynku wylicza przedsiębiorstwo ciepłownicze na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie dla ciepła (opłaty stałe i opłaty zmienne).
3. Opłata stała to ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.Na opłatę stałą składają się:
 - 1) opłata za zamówioną moc
 - 2) opłata za nośnik ciepła
 - 3) opłata za usługi przesyłowe, zależna od zamówionej mocy
 - 4) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od rzeczywistego zużycia ciepła w nieruchomości.
4. Opłata za moc zamówioną i związana z nią opłata stała za usługę przesyłową stanowią wynagrodzenie przedsiębiorstwa energetycznego za jego gotowość do dostarczenia określonej w zamówieniu mocy cieplnej do ogrzewanego budynku. Opłata za nośnik ciepła występuje tylko w przypadku wykorzystania wody sieciowej przez odbiorcę ciepła (zarządcę budynku), do napełnienia instalacji wewnętrznej lub jej wycieku z winy odbiorcy.
5. Opłata zmienna zależy od rzeczywiście zużytej w danym budynku ilości ciepła, wykazanej przez układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany na połączeniu z siecią ciepłowniczą w każdym budynku mieszkalnym i użytkowym.

Opłata zmienna składa się z:

 - 1) Opłaty za ciepło
 - 2) Opłaty za usługi przesyłowe, zależne od ilości dostarczonego ciepła

§5

1. W nieruchomościach budynkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali jest:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali - w odniesieniu do opłat stałych naliczanych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze, kosztów ciepła zużytego na ogrzanie pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe pralnie suszarnie itp.) oraz nieopomiarowanego ciepła

emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze z wyłączeniem mocy grzewczej zabudowanej w łazienkach).

2) jednostka rozliczeniowa (j.r.) - w odniesieniu do kosztów ciepła emitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach oraz ciepła emitowanego przez moc grzewczą zabudowaną w pomieszczeniach łazienek. Liczba j.r. wynika z przemnożenia indywidualnego zużycia obliczonego według jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów) przez współczynnik grzejnikowy i współczynnik lokalowy.

2. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło jeżeli większość osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność w nieruchomości złoży pisemny wniosek o rozliczenie według m² powierzchni lokalu. Ten sposób rozliczenia dotyczyć będzie wszystkich mieszkańców danej nieruchomości.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA ZALICZEK NA POCZET KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ

§ 6.

1. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
2. W podziale kosztów ogrzewania nieruchomości biorą udział wszystkie lokale mieszkalne położone w nieruchomości budynkowej.
3. Koszty zakupu ciepła nieruchomości budynkowej wynikają z faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze na które składają się opłaty stałe (zł/MW) i opłaty zmienne (zł/GJ).
4. Wprowadza się następujące zasady podziału kosztów energii cieplnej danej nieruchomości:
 - a) opłaty stałe i 30% z opłat zmiennych nieruchomości budynkowej (z tytułu ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku z wyłączeniem łazienek) dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - b) 70% opłat zmiennych nieruchomości budynkowej dzielone jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do indywidualnego zużycia obliczonego według jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów) z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników lokalowych.
5. Przy rozliczeniu kosztów zakupu ciepła, o których mowa w ust. 4 b) uwzględnia się elementy grzewcze występujące w pomieszczeniach łazienek na zasadzie szacowania zużycia ciepła. W tym przypadku zużycie to przyjmuje się na poziomie średniego wskazania podzielników w nieruchomości budynkowej z uwzględnieniem współczynnika grzejnikowego (odpowiadającemu faktycznie zabudowanej w pomieszczeniu łazienki mocy grzewczej) i współczynnika lokalowego.
6. Koszty ogrzewania lokalu powiększa się o koszt rozliczenia, zakupu i montażu podzielników oraz koszty serwisu związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych m.in. wymiana uszkodzonych podzielników, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników.

§ 7.

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O.

1. Na pokrycie kosztów zakupu ciepła użytkownicy wnoszą opłaty (zaliczki). Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
2. Użytkownicy wnoszą zaliczki na pokrycie opłaty stałej w 12 miesięcznych ratach w okresie rozliczeniowym i zaliczki na pokrycie opłaty zmiennej w 12 miesięcznych ratach.
3. Zaliczka na centralne ogrzewanie jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych lokali w oparciu o rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania danego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem rezerwy na niekorzystne warunki pogodowe i przewidywany procentowy wzrost kosztów ciepła,
4. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany uregulowań cenowych zgodnych z umową sprzedaży ciepła i zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.

W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki

- może być zwiększona lub zmniejszona.
5. Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła do danej nieruchomości budynkowej jest podział kosztów zakupu pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali i porównanie ich z zaliczkami wniesionymi w okresie rozliczeniowym.
 6. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedopłaty w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub w innym terminie uzgodnionym z zarządem S.M.A.M.
 7. W przypadku wykazania nadpłaty po rozliczeniu kosztów ciepła i zaliczek na poczet kosztów ogrzewania, nadpłatę spółdzielnia rozliczy z należnościami przyszłych okresów lub w innej uzgodnionej z użytkownikiem lokalu formie.
 8. W razie zalegania z Opłatami innych świadczeń wobec Spółdzielni cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu.
 9. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie na zasadach, określonych w niniejszym regulaminie. Jednocześnie Spółdzielnia nie może naliczać odsetek z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia.

Współczynniki wyrównawcze korygujące niekorzystne położenie mieszkań w bryle budynku i współczynniki oceny dla grzejników

§ 8.

1. Dla każdego lokalu w zależności od jego lokalizacji w bryle budynku ustalone zostaną współczynniki lokalowe pozwalające na zredukowanie różnic w zużyciu ciepła spowodowane niekorzystną lokalizacją lokalu np. parter, szczyt, lokalizacja lokalu względem stron świata. Lokale o „najkorzystniejszym” położeniu w bryle budynku mają współczynnik lokalowy o wartości 1,0.
2. Współczynniki lokalowe wyliczone są na podstawie obliczeniowego zapotrzebowania mocy na jednostkę powierzchni dla poszczególnych lokali w budynku. Wielkości tych współczynników mogą ulegać zmianie np. po wykonaniu termomodernizacji budynku.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

§9

1. Odczytów wskazań podzielników kosztów, indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje specjalistyczna firma, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Odczytów podzielników kosztów C.O. dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego standardową metodą radiową. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia stanu podzielników przez użytkowników lokali.
3. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową wynikających z winy lokatora, lokator będzie obciążony za odczyt kontrolny dodatkową opłatą w wysokości określonej w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DLA LOKALI NIE OPOMIAROWANYCH, NIE ODCZYTANYCH LUB Z USZKODZONYMI PODZIELNIKAMI

§10

1. W nieruchomościach budynkowych wyposażonych w podzielniki za lokale opomiarowane uważa się lokale, w których zostały zamontowane podzielniki na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu.
2. W przypadku, gdy z winy użytkownika lokalu montaż podzielników nie dojdzie do skutku na

co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu cały lokal traktuje się jako nieopomiarowany.

§11

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony podzielników kosztów służących do rozliczenia energii cieplnej przed ich zniszczeniem.
W razie stwierdzenia ich uszkodzenia mechanicznego lub niewłaściwego działania zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów do Zarządu Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego samowolną ingerencją w urządzenie koszty związane z jej usunięciem ponosi użytkownik.
2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu w celu zainstalowania, odczytu, konserwacji, naprawy, wymiany urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej.
3. W trakcie okresu rozliczeniowego pracownicy Spółdzielni i pracownicy firmy rozliczeniowej są uprawnieni do kontroli podzielników. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia powyższej kontroli.
4. W przypadku gdy użytkownik :
 - nie umożliwi montażu podzielników kosztów ogrzewania na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu).
 - dokona ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafalszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania podzielników kosztów ogrzewania, uszkodzenie podzielnika)
 - nie umożliwi dokonanie kontroli stanu podzielników bądź odczyt wskazań podzielnika będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,
 - dokona bez zgody Spółdzielni zmian instalacji centralnego ogrzewania o których mowa w § 13.i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego ze statutem, regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni, wnosi do Spółdzielni odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres i odpowiada iloczynowi maksymalnej wartości za m² kosztów ogrzewania w danej nieruchomości budynkowej w okresie rozliczeniowym.
5. Lokal, w którym wskazania podzielników kosztów nie mogą być użyte do rozliczenia, bez winy użytkownika lokalu, koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania w nieruchomości budynkowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni.
6. W przypadku wystąpienia nie zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomb koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania w nieruchomości budynkowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni.
7. Jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenie plomb będzie miało miejsce w lokalu ponownie w kolejnym okresie rozliczeniowym, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określone w ust. 4.

§12

1. W przypadku nieumyślnego uszkodzenia urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie służby techniczne Spółdzielni, w przeciwnym razie stwierdzenie uszkodzenia podczas odczytów przez pracowników firmy, będzie skutkowało rozliczeniem o którym mowa w § 11. ust. 4.
2. Kosztem usługi serwisowej polegającej na usunięciu uszkodzenia wynikającego z winy użytkownika, lub kosztem interwencji wskutek nieuzasadnionego zgłoszenia nieprawidłowości w działaniu urządzenia pomiarowego zostanie obciążony użytkownik wg obowiązującego cennika usług zawartego w umowie rozliczeniowej.

§ 13.

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek samodzielna ingerencja użytkownika w instalację wewnętrzną w szczególności :
 - montaż dodatkowych grzejników, zmiana w wymiarach istniejących lub wymiana

- grzejników na inne bez uzgodnień z odpowiednimi służbami Spółdzielni, - zmiana w nastawie wstępnej zaworów,
- spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
2. Uzgodnione ze spółdzielnią zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przeprowadzenia międzyodczytu i przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi obciąża aktualnego użytkownika.
 3. W przypadku zmian w instalacji c.o. przeprowadzonych bez wcześniejszych uzgodnień użytkownik zostaje rozliczony za cały okres rozliczeniowy według zasad określonych w § 11 ust. 4.

Zasady rozliczania przy zmianie lokatorów §14

1. W przypadku porozumienia pomiędzy użytkownikami, sporządza się jedno rozliczenie mieszkania za cały okres i przypisuje zaliczki i koszty ostatniemu użytkownikowi mieszkania.
2. W razie odmiennych ustaleń:
 - 1) Koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.
 - 2) Koszty zużycia dzieli się:
 - zgodnie z odczytem pośrednim lub
 - według tabeli stopniodni określającej promilowy udział poszczególnych miesięcy w sezonowym zapotrzebowaniu na ciepło. Zwalniający lokal dla potrzeb rozliczenia zobowiązany jest podać do wiadomości Spółdzielni aktualny adres do korespondencji na który ma być przesłane rozliczenie kosztów c.o.
3. Rozliczenia dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. W przypadkach o którym mowa w ust. 2. koszty rozliczenia użytkownik były i aktualny ponoszą po połowie.

Odwołania §15

1. Odwołanie użytkownika lokalu dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego lub wydruku czynszowego z informacją o jego saldzie.
2. Odwołanie o którym mowa w ust. 1 rozpatrzone zostanie przez służby techniczne Spółdzielni, oraz firmę w terminie czterech tygodni od daty jego złożenia w siedzibie Spółdzielni.

Postanowienia końcowe

1. Uchyla się Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązujący od 1.06.2016 r.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od rozliczenia kosztów C.O. za okres rozliczeniowy od 1.06.2016 do 31.05.2017 r.