

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZANEJ DO LOKALI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W ZASOBACH SM „MORSBUD” W SZCZECINIE

SPIS TREŚCI:

- I. PODSTAWA PRAWNA.
- II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.
- III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI.
- IV. USTALANIE KOSZTU I CENY PODGRZANIA WODY.
- V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity (Dz.U. Nr 119/03 poz. 1116 z p.zm)
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne – tekst jednolity (Dz.U. Nr 89/06 , poz.625 z p. zm.
3. Statut Spółdzielni zatwierdzony 21.12.2007r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ponoszonych przez użytkowników lokali tj.:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, oraz będących właścicielami lokali,
 - 2) osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

2. Regulamin stosuje się odpowiednio w stosunku do użytkowników mieszkań i lokali użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie zawartej umowy sprzedaży ciepła,
 - 2) węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
 - 3) zamówiona moc cieplna - ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
 - 4) opłata stała – opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:
 - a) roczna opłata za zamówioną moc cieplną – stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach,
 - b) opłata za usługi przesyłowe – stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy składek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej, jest pobierana w 12 miesięcznych ratach,
 - c) opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności,
 - 5) opłata zmienna jest to opłata:
 - a) za dostarczone ciepło – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,
 - b) za usługi przesyłowe – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zamiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczono ciepło,

§ 2

1. Budynek opomiarowany to budynek (zespół budynków), zasilany z węzła ciepłowniczego, w którym zamontowany jest układ pomiarowo-rozliczeniowy.
2. Za lokal opomiarowany w rozliczeniach kosztów za ogrzewanie uważa się lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania tj. podzielniki kosztów z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostatyczne. W skład lokalu opomiarowanego wchodzi również łazienka, która nie jest wyposażona w podzielnik kosztów a także pomieszczenia nie posiadające

grzejników i ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń np. przedpokój, wc .

3. Podzielniki kosztów c.o. służą do podziału części kosztów energii cieplnej (zależnej od zużycia) dostarczonej do budynku lub zespołu budynków na poszczególne lokale i są urządzeniami wymienionymi w § 45 a ust. 8 pkt. 1 ustawy Prawo Energetyczne.

Do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązuje ustalony przez Zarząd Spółdzielni jeden rodzaj podzielników w budynku lub zespole budynków zasilanych z jednego węzła określony w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą świadczącą usługi rozliczeniowe.

4. Do rozliczenia kosztów zależnych od powierzchni lokalu przyjmuje się powierzchnię określoną w przydziale lokalu lub umowie określającej prawo do lokalu jako powierzchnia użytkowa lokalu.

§ 3

Instalacja centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody stanowi własność Spółdzielni z wyłączeniem grzejników, termostaworów i wodomierzy, które stanowią własność użytkowników lokali i oni ponoszą koszty legalizacji urządzeń pomiarowych a także koszty ich napraw i bieżącego utrzymania.

§ 4

1. Kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię za ciepło dostarczone przez dostawcę zgodnie z zawartą umową o dostawę ciepła.
2. Spółdzielnia ustala indywidualne opłaty za ogrzewanie każdego lokalu położonego w budynku zasilanym w energię cieplną z sieci ogólnej, w wysokości wynikającej z kosztów, o których mowa w ust.1.
3. Okres rozliczeniowy to okres 12 miesięcy począwszy od 01. września danego roku do 31. sierpnia roku następnego, w którym pobierane są opłaty zaliczkowe od użytkowników lokali na poczet rozliczenia kosztów sezonu grzewczego oraz ewidencjonowane koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.

§ 5

1. Koszt ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody przez budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła, ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła.
2. Na koszt ciepła dostarczonego przez dostawcę składa się:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną ,
 - b) opłata stała za usługi przesyłowe,
 - c) opłata za dostarczone ciepło,
 - d) opłata zmienna za usługi przesyłowe.
 - e) opłaty za dodatkowe zleczone przez odbiorcę usługi i czynności.

3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych z tego samego węzła.
4. Rozliczenie kosztów na opłaty dla lokalu dokonuje się według następujących metod:
 - a) dla lokali opomiarowanych w oparciu o:
 - powierzchnię użytkową w zakresie opłaty stałej,
 - wskazania podzielników kosztów w zakresie opłaty zmiennej (zależnej od zużycia),
 - b) dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach określonych w § 6 ust. 2, 3 i 4 według powierzchni użytkowej lokalu; w tym przypadku opłata za ogrzewanie lokalu wyliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę opłaty ryczałtowej, ustalonej w sposób określony w ust. 5 i przez liczbę miesięcy jej stosowania i nie podlega rozliczeniu;
5. Stawkę opłaty ryczałtowej uchwała Zarząd w zł/m² p.u./m-c na podstawie trzech najwyższych jednostkowych kosztów ogrzewania mieszkań bądź lokali użytkowych w danym budynku lub zespole budynków zasilanych z tego samego węzła w ostatnim sezonie grzewczym.
6. Koszty rozliczenia sezonu grzewczego przypadające na poszczególne lokale oraz ewentualne koszty nabycia podzielników obciążają każdego użytkownika lokalu opomiarowanego zależnie od ilości podzielników zainstalowanych w lokalu, i uwzględniane są jako odrębna pozycja w karcie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu za dany sezon grzewczy.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI

§ 6

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
2. Odmowa zainstalowania podzielników kosztów lub brak możliwości ich odczytu z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania pomieszczenia, którego ta sytuacja dotyczy, według stawki opłaty ryczałtowej.
3. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, w tym plomby zabezpieczającej, lub jego demontażu w trakcie trwania sezonu grzewczego rozliczenie kosztów c.o. dla tego pomieszczenia nastąpi według stawki ryczałtowej za okres od początku sezonu rozliczeniowego do dnia montażu nowego podzielnika pod warunkiem, że możliwe jest bezsporne ustalenie daty uszkodzenia lub demontażu. W przeciwnym wypadku koszty ogrzewania pomieszczenia rozliczone zostaną według stawki ryczałtowej za cały okres rozliczeniowy. Koszt naprawy lub wymiany podzielnika obciąża użytkownika lokalu.
W szczególnych przypadkach, uzasadnionych trudnościami technicznymi w dokonaniu odczytów podzielników bądź ustaleniu przyczyn uszkodzenia podzielnika, dopuszcza

się rozliczenie kosztów ogrzewania danego pomieszczenia według średniego zużycia jednostek ciepła z pozostałych pomieszczeń opomiarowanych lub zużycia ciepła w poprzednim sezonie rozliczeniowym. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.

4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, koszty ogrzewania tego pomieszczenia ustalane są na podstawie zużycia jednostek ciepła, wskazanych przez podzielniki kosztów w tym pomieszczeniu, w ostatnim sezonie grzewczym.
5. Zarówno Spółdzielnia jak i użytkownik lokalu może żądać sprawdzenia prawidłowości wskazań podzielników na koszt :
 - Spółdzielni – gdy wskazania podzielników są prawidłowe a badanie wykonane było na wniosek Spółdzielni,
 - użytkownika lokalu – w pozostałych sytuacjach.

Sprawdzenia prawidłowości wskazań podzielników dokonuje serwisant firmy rozliczającej, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę .

6. W przypadkach spornych powołuje się Rzecznawcę niezależnego na koszt strony, której odpowiedzialność jednoznacznie określi opinia Rzecznawcy.

§ 7

1. Opłata z tytułu indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla lokali opomiarowanych składa się z:
 - a) opłaty stałej za składniki zależne od mocy zamówionej (wyrażonej w MW) dla c.o. rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) opłaty stałej za ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnych (korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp.) - opłata ta stanowi 40% kosztów za składniki zależne od dostarczonej energii cieplnej, (wyrażonej w GJ) i rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) opłaty zmiennej stanowiącej 60% kosztów za składniki zależne od dostarczonej energii cieplnej (wyrażonej w GJ) i rozliczanej proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów w danym lokalu, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i korekcyjnych.
2. Przy obliczaniu opłaty zmiennej, według wskazań podzielników, uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych lokali ze względu na ich usytuowanie w bryle budynku. Współczynniki te wyliczane są, oddzielnie dla budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła, na podstawie jednostkowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych mieszkań, wynikającego z dokumentacji projektowej instalacji c.o. i mają charakter redukcyjny. Tabela zawierająca te współczynniki stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
Pod pojęciem współczynnika korekcyjnego rozumie się współczynniki uwzględniające wydajność cieplną poszczególnych grzejników.

§ 8

1. Bieżące opłaty za dostawę ciepła w lokalach opomiarowanych ustalane są w formie miesięcznych zaliczek i wnoszone są przez użytkowników lokali przez 12 miesięcy w okresie rozliczeniowym. Ich wysokość uwzględnia koszty dostarczonego ciepła obliczone w oparciu o indywidualne zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez współczynnik 1.1. Zaliczki te ustalane są przez Zarząd indywidualnie dla każdego lokalu.
2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany wysokości kosztów (np. zmiana cen ciepła lub zwiększone zużycie), to dopuszczalna jest zmiana wysokości miesięcznych zaliczek. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.

§ 9

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego, według następujących zasad:
 - a) czynności odczytowych dokonują upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy,
 - b) odczyt dokonywany jest techniką radiową bez konieczności wejścia do lokalu,
 - c) po dokonaniu odczytu każdy użytkownik lokalu ma możliwość sprawdzenia prawidłowości odczytu i w razie potrzeby zgłoszenia reklamacji,
 - d) o terminie odczytów użytkowników lokali powiadamia się poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej budynku z 7-dniowym wyprzedzeniem,
2. Rozliczenie kosztów ciepła na ogrzanie lokali w przypadkach szczególnych:
 - a) opłatę za ogrzewanie ustala się według stawki ryczałtowej gdy użytkownik lokalu samowolnie tj. bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zmieniając wielkość grzejnika lub dokonując jego demontażu),

Koszty dodatkowe związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego obciążają użytkownika lokalu.
 - b) w przypadku zmiany użytkownika lokalu strony tzn. poprzedni użytkownik i następny użytkownik lokalu , zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni, (np. w akcie notarialnym lub innym wspólnym oświadczeniu) o sposobie podziału kosztów ogrzewania lokalu za trwający sezon grzewczy poprzez dokonanie odczytu podzielników kosztów w dniu przekazania mieszkania, podpisanego przez zbywcę i nabywcę lub wskazania kto (zbywca czy nabywca) przejmuje na siebie rozliczenie (nadpłatę lub niedopłatę) kosztów ogrzewania lokalu.

Jeżeli strony takiego oświadczenia nie złożą lub nie ma możliwości dokonania odczytu podzielników w dniu zmiany użytkownika mieszkania, uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów sezonu grzewczego jest osoba, której przysługuje prawo do lokalu w dacie ustalenia wysokości zobowiązania lub należności.

3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i indywidualnym rozliczeniu kosztów ciepła, jeżeli wysokość wniesionych zaliczek przekracza rzeczywiste koszty dostawy ciepła dla danego lokalu to różnica jako nadpłata, zostaje zaksięgowana na poczet bieżących i przyszłych opłat.

Jeżeli użytkownik jest dłużnikiem Spółdzielni z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub z tytułu innych umów, to nadpłata jest przeznaczona na spłatę tego zadłużenia. Natomiast gdy na koncie czynszowym i z tytułu innych umów zaległości nie występują Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu dokona w ciągu 30 dni wypłaty nadpłaty.

W przypadku, gdy różnica stanowi niedopłatę, należy ją uregulować jednorazowo w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Nietrzymanie tego terminu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za zwłokę. W uzasadnionych przypadkach na wniosek dłużnika niedopłata może zostać decyzją Zarządu rozłożona na raty.

§ 10

Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w lokalach w całym okresie sezonu grzewczego temperatury projektowanej, określonej Polską Normą nr PN-082/B/02402 pod warunkiem dostarczania przez dostawcę ciepła, czynnika grzewczego o wymaganych normatywnym parametrach.

Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnym otwartym termozaworze winna wynosić nie mniej jak 20⁰ C.

Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1m od podłogi.

W przypadku niedogrzenia lokalu użytkownik powinien zgłosić ten fakt Administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w obecności użytkownika.

Użytkownikowi przysługuje upust w opłatach za ciepło w przypadku braku dostawy ciepła lub dostawy o niewłaściwych parametrach zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego i umową z dostawcą.

IV. USTALANIE KOSZTU I CENY PODGRZANIA WODY.

§ 11

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie opłat za dostarczoną ilość energii cieplnej zgodnie ze wskazaniami ciepłomierzy dla potrzeb podgrzania wody. Opłaty obejmują zarówno koszty stałe jak i koszty zmienne zgodnie ze specyfikacją taryfy cieplnej.
2. Okresem rozliczeniowym ustalającym cenę podgrzania wody jest okres 12 miesięcy od 01.września danego roku do 31.sierpnia roku następnego.
3. Cenę podgrzania 1m³ wody oblicza się dzieląc koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody przez ilość podgrzanej wody. Ilość podgrzanej wody określa wodomierz zbiorczy na podgrzaniu wody a w przypadku jego braku suma wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody.

4. W budynkach , w których znajdują się lokale bez zainstalowanych liczników wody przyjmuje się dla nich ryczałtowe zużycie ciepłej wody przypadające na 1 osobę. Ryczałtową opłatę ustala się dla danego budynku na podstawie największego zużycia ciepłej wody przypadającego na osobę w lokalu opomiarowanym w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczanie kosztów podgrzania wody jak i ustalania opłaty zaliczkowej odbywa się odrębnie dla budynków zasilanych z poszczególnych węzłów.
6. Koszty zimnej wody służącej do podgrzania rozlicza się łącznie z kosztem zimnej wody i kanalizacji.
7. Opłata zaliczkowa za podgrzanie wody stanowi iloczyn ceny jednostkowej energii cieplnej do podgrzania 1m³ wody oraz zużycia ciepłej wody określonej na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych w poprzednim okresie rozliczeniowym.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Użytkownik lokalu ma obowiązek pisemnego poinformowania i uzgodnienia ze Spółdzielnią przeprowadzania prac w zakresie:

- wymiany – zamiany grzejników c.o. ,
- wymiany termostaworów ,
- przebudowy instalacji c.o. i c.w. znajdującej się w lokalu,
- zdejmowania plomb i demontażu wodomierzy,
- zmiany nastaw na korpusie termostaworów,
- odcinania dopływu ciepła na urządzeniach znajdujących się poza lokalem.

§ 13

1. Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy użytkownik lokalu otrzymuje w terminie dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego tj. do 31 października.
2. Użytkownikowi przysługuje prawo złożenia do Spółdzielni reklamacji dotyczącej danych zawartych w indywidualnym rozliczeniu w terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia rozpatrzy reklamację w terminie 30 dni od jej otrzymania.

§ 14

1. O zmianie wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą ich zmiany co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

2. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (zaliczki i opłaty ryczałtowe) płacone są łącznie wraz z najbliższymi kolejnymi opłatami za używanie lokalu, do dnia 15-go każdego miesiąca na rachunek bankowy. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki umowne za zwłokę.