

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALI ORAZ ZASAD USTALANIA OPŁAT

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów dostarczania energii cieplnej do lokali, w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” oraz zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie.
2. Koszty dostarczania energii cieplnej ewidencjonowane są w sposób usystematyzowany dla wszystkich nieruchomości z podziałem na poszczególne lokale.
3. Ustala się okres rozliczeniowy kosztów trwający 12 miesięcy kalendarzowych, od 1 maja do 30 kwietnia roku następnego.

§2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Pomoc” w Kraśniku, z siedzibą w Kraśniku przy ulicy Koszarowej 12A,
- 2) dostawcy – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo produkujące energię ciepłą, które na podstawie zawartej umowy o dostarczanie energii cieplnej, dostarcza ciepło do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 3) koszcie stałym – rozumie się jako opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki: roczna opłata za zamówioną moc ciepłą, opłata za nośnik ciepła, opłata za usługi przesyłowe, opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności,
- 4) koszcie zmiennym – rozumie się jako koszt zużycia oraz przesyłu energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych,
- 5) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – rozumie się przez to powierzchnię wyrażoną w m² wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, zabudowane korytarze, indywidualnie użytkowane części klatek schodowych, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii i piwnic. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnię obliczeniową do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie niniejszego regulaminu. Powierzchnię obliczeniową zwiększa się o zajęte przez użytkownika lokalu zabudowane części klatek lub korytarzy.
- 6) powierzchni użytkowej lokalu użytkowego – rozumie się przez to powierzchnię wyrażoną w m² wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących wszystkim użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego stanowi powierzchnię obliczeniową do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie niniejszego regulaminu,

- 7) urządzenie pomiarowe – rozumie się jako rejestrujące przyrządy pomiarowe (liczniki), dopuszczone do stosowania na podstawie odrębnych przepisów prawa, służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła;
 - 8) podzielnikach kosztów – rozumie się jako rejestrujące przyrządy, mierzące temperaturę względem czasu, montowane na grzejnikach, na potrzeby centralnego ogrzewania do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie kosztów za ogrzewanie budynku, pomiędzy poszczególnych lokatorów wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - 9) współczynniki wyrównawcze – stosowane do rozliczenia współczynniki wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, w celu stymulowania energooszczędnych zachowań oraz zapewnieniu ustalania opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach; współczynniki wyrównawcze określa uchwałą Zarząd Spółdzielni.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie normą PN 70 (B - 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz.U. Nr 6 z dn. 02.04.1990 r.).
 3. Podstawą ustalania kosztów centralnego ogrzewania przypadających na poszczególne lokale są faktury otrzymane przez Spółdzielnię od dostawcy ciepła.
 4. Urządzenia pomiarowe oraz podzielniki kosztów stanowią własność Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II – ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

§3

1. Koszty dostawy energii cieplnej to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła wg cen umownych, określonych na podstawie obowiązującej taryfy za energię cieplną, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach oraz kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. Koszty dostawy energii cieplnej dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne. Koszty stałe Spółdzielnia ponosi w całym okresie rozliczeniowym. Koszty zmienne w okresie grzewczym, ustalonym każdorazowo w zależności od potrzeb ogrzewania lokali.
3. Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
Opłaty pobierane przez Spółdzielnię od użytkowników lokali na pokrycie kosztów dostarczania energii cieplnej nie mogą przynosić jakichkolwiek dochodów. Koszty i przychody pochodzące z opłat należnych rozliczane są po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego bezwynikowo.
4. We wszystkich budynkach, do których dostarczane jest ciepło za pośrednictwem Spółdzielni, na każdym węźle cieplnym, obowiązkowo stosuje się urządzenia pomiarowe.
5. Do rozliczenia kosztów dostarczenia energii cieplnej, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 4 regulaminu w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych stosuje się współczynnik wyrównujący 1,5. Współczynnik stosuje się w szczególności ze względu na sposób intensywności użytkowania (zwiększony ubytek ciepła poprzez częstszy dopływ powietrza z zewnątrz budynku) i zwiększoną kubaturę lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych.

Koszty stałe:

§4

1. Koszty stałe ustala się dla wszystkich budynków na podstawie cen dostawcy w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem możliwych zmian zapotrzebowania na zamówioną moc cieplną.
2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów stałych ustalana jest w przeliczeniu kosztów ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła na jeden metr powierzchni obliczeniowej, przy zastosowaniu

współczynnika uwzględniającego położenie lokalu w budynku, który równa się 1,0; z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W budynkach gdzie znajdują się zarówno lokale mieszkalne i lokale użytkowe, koszty stałe ustala się wstępnie w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, następnie ustala się koszty przypadające na lokale użytkowe z zastosowaniem współczynnika korygującego 1,2. Koszty przypadające na lokale mieszkalne stanowią różnicę pomiędzy kosztami budynku, a kosztami przypadającymi na lokale użytkowe.

Koszty zmienne:

§5

1. Koszty zmienne ustala się odrębnie dla każdego budynku lub jego części, który zasilany jest z węzła cieplnego, które stanowią jednostkę rozliczeniową, na podstawie ponoszonych kosztów zużycia energii cieplnej na rzecz dostawcy.

2. Wszystkie węzły w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni są opomiarowane. Rozliczenia kosztów zmiennych dokonuje się w stosunku do wszystkich budynków, wg następujących metod:

- a) wykorzystująca powierzchnię lokali,
- b) wykorzystująca wskazania podzielników kosztów.

2. W części budynków instalacje centralnego ogrzewania wyposażone są w podzielniki kosztów. Montaż podzielników Spółdzielnia zleca specjalistycznej firmie rozliczeniowej i odbywa się on zgodnie z Aprobata Techniczną AT/97-01-0262 wydaną przez COBRTI INSTAL.

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia lokali w wyznaczonych uprzednio terminach:

- celem przeprowadzenia odczytu podzielników kosztów bezpośrednio z podzielników,
- celem wymiany podzielnika.

4. W okresach miesięcznych dokonuje się odczytów urządzeń pomiarowych budynkowych na węzłach cieplnych w celu ustalenia zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.

5. Na podstawie kosztów zużycia energii cieplnej w każdym budynku ustalana jest opłata przypadająca na każdy lokal obliczana w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7. Spółdzielnia pisemnie informuje każdorazowo użytkowników lokali o opłatach przypadających na ich lokal.

6. W budynkach gdzie znajdują się zarówno lokale mieszkalne i lokale użytkowe, koszty zmienne ustala się wstępnie w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, następnie ustala się koszty przypadające na lokale użytkowe z zastosowaniem współczynnika wyrównującego, o którym mowa w §3 ust. 5, Koszty przypadające na lokale mieszkalne stanowią różnicę pomiędzy kosztami budynku, a kosztami przypadającymi na lokale użytkowe.

7. Opłata za ogrzewanie zabudowanych części klatek lub korytarzy, w budynkach, w których instalacje nie są wyposażone w podzielniki kosztów, obliczana jest w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy, z zastosowaniem współczynników korygujących:

- w zabudowanych częściach klatek lub korytarzy z grzejnikiem – 1,0,
- w zabudowanych częściach klatek lub korytarzy bez grzejnika – 0,5.

8. Opłata ustalona w sposób określony w §5, w budynkach, w których instalacje nie są wyposażone w podzielniki kosztów, przy zastosowaniu współczynnika uwzględniającego położenie lokalu w budynku stanowi ostateczny koszt centralnego ogrzewania, a tym samym rozliczenie końcowe, jeżeli suma opłat danego budynku wynikająca z rozliczenia pozwala na pokrycie kosztów od dostawcy ciepła.

§6

1. Opłata ustalana w sposób określony w §5, w budynkach, w których instalacje wyposażone są w podzielniki kosztów stanowi zaliczkę na centralne ogrzewanie. Rzeczywisty koszt zużycia

energii ciepłej dla każdego lokalu ustalany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie rozliczenia końcowego.

2. Rozliczenia końcowego dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa zgodnie z normą PN-EN 835 (dla podzielników wyparkowych) lub PN-EN 834 (dla podzielników elektronicznych), z którą Spółdzielnia zawiera umowę cywilnoprawną, zwana dalej firmą rozliczającą.

3. Przedstawiciele firmy rozliczającej po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonują odczytów podzielników kosztów w sposób zdalny lub bezpośrednio z podzielnika.

4. W przypadku konieczności odczytu bezpośrednio z podzielnika kosztów lub jego wymiany, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu przeprowadzenia prac. W tym celu firma rozliczająca wyznaczy dwa terminy i powiadomi o tym użytkownika lokalu przez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeniowej lub dostarczenia zawiadomienia do skrzynki pocztowej.

5. Rzeczywiste koszty zmienne w lokalach gdzie instalacje wyposażone są w podzielniki kosztów ustala się w następujący sposób:

– celem zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku, ustala się:

a) 50% kosztów w stosunku do odczytanych jednostek wskazanych przez podzielniki kosztów, jako koszty zużycia w pomieszczeniach opomiarowanych poszczególnych lokali,

b) 50% kosztów zużycia energii ciepłej dla każdego budynku w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, jako koszty zużycia w częściach wspólnych budynku, tj. pomieszczeń nieopomiarowanych (wspólnych korytarzy, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych, itp.), strat ciepła na przesyłach w budynku, przenikanie ciepła przez ściany, ciepło emitowane przez piony i poziomy instalacji,

– dokonuje się rozliczenia kosztów odrębnie dla każdego lokalu, z zastosowaniem współczynników wyrównawczych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku,

6. Jeżeli ze względu na rodzaj grzejnika nie jest możliwy montaż podzielnika kosztów, firma specjalistyczna dokonująca odczytów i rozliczenia kosztów zużycia energii ciepłej szacuje ilość jednostek, na podstawie mocy grzejnika. O braku możliwości montażu podzielnika ze względu na rodzaj grzejnika decyduje przeprowadzający montaż, potwierdzając ten fakt w protokole montażu.

7. Powstała w wyniku ustalenia rzeczywistego kosztu zmiennego nadpłata lub niedopłata z tytułu porównania kosztu z wnoszonymi opłatami w okresie rozliczeniowym ustalona w rozliczeniu końcowym podlega:

– nadpłata – zaliczeniu na przyszłe należności wobec Spółdzielni lub zwrotowi na pisemne żądanie użytkownika lokalu, pod warunkiem niewystępowania zaległości w opłatach eksploatacyjnych, w przypadku wystąpienia zaległości nadpłata zostanie zaliczona na ich pokrycie,

– niedopłata – wpłacie w terminie określonym przez Spółdzielnię.

8. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie.

9. Firma rozliczająca pobiera opłaty ryczałtowe za każdy rozliczony podzielnik kosztów. Opłaty te obciążają użytkowników lokali.

10. Dla budynków, w których instalacje wyposażone są w podzielniki kosztów ustala się metodę zamienną rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, opisaną w §5 ust. 2 pkt a), ust. 4 i 5 regulaminu. Na pisemny wniosek większości użytkowników lokali, podpisany przez tych użytkowników, złożony nie później niż w ciągu 45 dni od rozliczenia, Spółdzielnia dokona zamiennego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynku.

§7

1. Spółdzielnia przysługuje od użytkownika lokalu odszkodowanie:

a) w przypadku nie udostępnienia lokalu, o którym mowa §5 ust. 3 regulaminu,

b) w przypadku stwierdzonej ingerencji, o której mowa w §9 ust. 2 regulaminu,

c) w przypadku demontażu grzejnika wyposażonego w podzielniki i nie zgłoszenia ponownego montażu,

w wysokości odpowiadającej ilości jednostek podzielnika ustalonej dla danego okresu rozliczeniowego wg wskaźnika maksymalnego odczytu jednostek na metr kwadratowy, które wystąpiło w tym okresie w lokalu mieszczącym się w danej jednostce rozliczeniowej, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

§8

1. O wysokości opłat ustalonych w sposób określony w §5 regulaminu, za dany miesiąc, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu pisemnie w terminie 7 dni po otrzymaniu faktury od dostawcy.
2. Zawiadomienie winno określać w szczególności adres lokalu i obliczoną opłatę za centralne ogrzewanie.
3. Rozliczenie, o którym mowa w §6 ust. 2 regulaminu przekazywane jest użytkownikom lokali na piśmie, w terminie 14 dni od otrzymania go przez Spółdzielnię.
4. Opłaty stałe, o których mowa w §4 regulaminu, stanowią element opłaty eksploatacyjnej. W przypadku zmiany taryfy za ciepło ogłaszanej przez dostawcę, Spółdzielnia pisemnie zawiadamia użytkowników lokali o zmianie opłat przypadających na ich lokal w trybie przewidzianym przez statut bez konieczności uprzedniego podjęcia przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.
5. Użytkownicy lokali w przypadku uznania ustalenia rzeczywistych kosztów zmiennych za nieprawidłowe, wnoszą w formie pisemnej reklamacje do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wysokości opłaty za centralne ogrzewanie lub otrzymania rozliczenia końcowego. W budynkach, które nie są wyposażone w podzielniki kosztów, Spółdzielnia dokonuje kontroli własnego rozliczenia na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, Spółdzielnia po wstępnej kontroli kosztów zaewidencjonowanych na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy, kieruje reklamację do firmy rozliczającej. Reklamacja winna być rozpatrzona w terminie 8 tygodni. W uzasadnionych przypadkach kontroli technicznej podlegają urządzenia pomiarowe zamontowane na węzłach oraz instalacje budynkowe centralnego ogrzewania. W przypadku rozpatrzenia reklamacji jako niezasadnej, użytkownik lokalu pokryje poniesione przez spółdzielnię koszty na rzecz firmy rozliczającej, wg obowiązującego cennika umownego.

ROZDZIAŁ III – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9

1. Użytkownicy lokali obowiązani są uiszczać opłaty z tytułu centralnego ogrzewania w terminach określonych w statucie.
2. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia pomiarowe, w tym w szczególności podzielniki kosztów. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość podjęcia kroków prawnych.
3. Zabrania się samowolnej ingerencji i przerabiania instalacji centralnego ogrzewania w budynku oraz użytkowanym lokalu, tj. pionów i poziomów, zaworów odcinających, grzejników i zaworów wewnątrz lokali (w tym korygowania nastaw wstępnych), a także podzielników kosztów. Dopuszcza się wymianę grzejników wewnątrz lokalu przez i na koszt użytkownika lokalu, pod warunkiem dokonania pisemnego zgłoszenia robót przez użytkownika lokalu i uzyskania zgody Spółdzielni. Zgoda spółdzielni jest również wymagana w związku z koniecznością spuszczenia wody z instalacji grzewczej. Grzejniki instalowane w pomieszczeniach winny odpowiadać wymogom technicznym i użytkowym, odpowiednim dla danego pomieszczenia i instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Użytkownik winien dokonać zgłoszenia zakończenia prac, na które uzyskał zgodę, niezwłocznie po ich zakończeniu, celem przeprowadzenia kontroli i odbioru prac przez służby techniczne spółdzielni. Przeprowadzenie robót, o których mowa powyżej bez zgody spółdzielni, a także nie zgłoszenie ich do odbioru przez

służby techniczne spółdzielni skutkować będzie nałożeniem kary regulaminowej na użytkownika lokalu w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

4. Zabrania się stosowania trwałej zabudowy grzejników uniemożliwiających montaż lub odczyt podzielników kosztów. Jeżeli zabudowa grzejników wynika z przepisów prawa, użytkownik zobowiązany jest zapewnić dostęp do grzejnika.

5. W przypadku odmowy wymiany, montażu lub uniemożliwienia odczytu choćby jednego podzielnika w lokalu, stosuje się §7 regulaminu.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o uszkodzeniu urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów lub instalacji centralnego ogrzewania, a także o demontażu grzejników wyposażonych w podzielniki kosztów. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia, które nie zostało przez użytkownika lokalu zgłoszone, postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio. Wymiana uszkodzonego podzielnika kosztów lub jego ponowny montaż odbywa się na koszt użytkownika lokalu, na podstawie faktury otrzymanej od firmy rozliczającej.

7. Użytkownik lokalu ponosi koszty spuszczenia wody z instalacji grzewczej i koszty odbioru przeprowadzonych samodzielnie robót przez służby techniczne spółdzielni. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni.

8. Instalacje centralnego ogrzewania w lokalach mogą zostać wyposażone w podzielniki kosztów na wniosek użytkowników lokali w budynku i na ich koszt.

9. W budynkach, w których instalacja jest wyposażona w podzielniki kosztów, na wniosek 90% użytkowników lokali dopuszcza się zmianę sposobu rozliczenia kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej na określoną w §5 ust. 4-7, ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego.

10. Wymiana podzielników kosztów, zaworów poza ustalonymi terminami w §6 ust. 4 regulaminu odbywa się na koszt użytkownika lokalu, na podstawie faktury otrzymanej od firmy rozliczającej.

11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów energii cieplnej obciążają aktualnego użytkownika. Spółdzielnia nie jest stroną w zakresie wzajemnych rozliczeń między poprzednim i aktualnym użytkownikiem lokalu z w/w tytułu.

§10

Niedogrzewanie lokalu użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w innym terminie dogodnym dla użytkownika. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.