SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA

REGULAMIN

USTALANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WYPOSAŻONYCH W INSTALACJĘ CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNIE CIEPŁEJ WODY

KROSNO, 2009 R.

Rozdział I.

Zasady ogólne

1. Podstawa prawna.

1.1. Uchwała Sejmu RP z dnia 14.09.1991 r. w sprawie powszechnego wprowadzania indywidualnego rozliczania ilości dostarczanej energii cieplnej (M.P. Nr 30, poz. 218),

1.2. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne" (Dz. U. Nr 54, poz. 348) z późn. zmianami.

1.3. Ustawa z dnia 26.02.1982 r. o cenach (Dz.U. Nr 27, poz. 195 z 1988 r.),

1.4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z 1995 r., poz. 46).

2. System rozliczeń.

2.1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane będzie przez firmę „Minol" Spółka z o.o., oraz „Ista Polska" z Lublina zgodnie z umową rozliczeniową.

2.2. Firmy te posiadają system rozliczeniowy dopuszczony do stosowania w RP przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL oraz ocenę higieniczną wydana przez Państwowy Zakład Higieny.

3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:

- powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o.;
- powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.)
- nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkowni.

4. **Przez powierzchnię objętą dostawą centralnej ciepłej wody rozumie się:**
   - powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację c.c.w., niezależnie od faktu zainstalowania wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej wody,
   - powierzchnię lokali użytkowych posiadających instalację c.c.w.

5. **Do rozliczeń kosztów energii cieplnej przyjmuje się okres 12 miesięcy.**

6. **Za lokale opomiarowane z punktu widzenia rozliczeń energii cieplnej uważa się:**
   - lokale posiadające indywidualne liczniki ciepła,
   - lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania po spełnieniu warunków objęcia lokalu rozliczeniem indywidualnym.

Rozdział II.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. **Koszty centralnego ogrzewania obejmują:**

a). ogólne koszty zakupu energii cieplnej u dostawców oraz koszty jej przetwarzania w obiektach wymiennikowni (eksploatacja, dozór, amortyzacja urządzeń, energia elektryczna, itp.),

b).ogólne koszty zakupu gazu i wytwarzania energii cieplnej w obiektach własnych kotłowni (eksploatacja, dozór, amortyzacja urządzeń, energia elektryczna, itp.),

c). koszty wymiany podzielników, plomb, itp.

d). koszty odczytu i rozliczania ciepła (dotyczy mieszkań rozliczanych wg podzielników elektronicznych lub indywidualnych liczników ciepła)

2. **Ogólne koszty zakupu energii cieplnej u dostawców energii obejmują:**

2.1. **Opłatę stałą, na którą składa się:**

a). opłata za moc zamówioną stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,

b). opłata za przesył, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku mocy zamówionej i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,

c). opłata abonamentowa,

d). opłaty od „a)." do „c)." wnoszone są przez okres 12 miesięcy kalendarzowych.

2.2. Opłatę zmienną, na którą składa się:

a). opłata za zużytą energię stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE,

b). opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła,

c). opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m^3 wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki 1 m^3 nośnika ciepła,

d). opłaty od „a)." do „b)." naliczane są za okres ogrzewczy.

3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są wg odrębnych zasad w ramach trzech grup budynków :

a). budynki wyposażone w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych,

b). budynki wyposażone w podzielniki kosztów w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, których użytkownicy wyrazili pisemną zgodę na indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania,

c). budynki pozostałe nie wyposażone w liczniki ciepła i podzielniki kosztów c.o. w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział III.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.

1. W budynkach rozliczanych wg indywidualnych liczników ciepła zamontowanych we wszystkich lokalach, koszty stałe wynikające z faktur dostawcy ciepła są rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych centralnie, natomiast koszty zmienne rozliczane są wg wskazań liczników ciepła w danym lokalu.

Koszty zmienne ogrzewania lokalu ustala się poprzez podzielenie sumy opłat zmiennych w okresie rozliczeniowym przez sumę zużytego ciepła w okresie rozliczeniowym wynikająca z odczytu licznika ciepła dla danego lokalu.

2. Pierwsze rozliczenie obejmuje okres od przydziału lokalu do końca roku kalendarzowego, zaś kolejne okresy rozliczeń obejmują miesiąc od 1 stycznia do 31 grudnia.
3. Odczyty indywidualnych ciepłomierzy dokonywane są przez osoby upoważnione przez Zarząd (pracownicy Spółdzielni lub pracownicy firmy rozliczającej) w terminie do 10 dni po zakończeniu roku.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy energii z użytkownikami lokali następować będzie w terminie 3-ch miesięcy po zakończeniu roku.
5. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów c.o. przypadających na dany lokal – użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu 3-ch miesięcy po otrzymaniu rozliczenia.
6. Jeżeli suma opłat zaliczkowych przewyższy koszty dostawy energii cieplnej przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy – nadwyżka zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie.
7. Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata może być wypłacona użytkownikowi o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział IV.

Elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania.

1. Warunki montażu podzielników kosztów ogrzewania i wprowadzenia indywidualnych rozliczeń użytkowników lokali:

1.1. Wyrażenia pisemnej zgody przez 80 % użytkowników lokali, na indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania w budynku lub jego części zasilanej z jednego węzła cieplnego;

1.2. Sfinansowanie przez użytkowników lokali kosztów dostawy i montażu podzielników oraz kosztów rozliczenia przez uprawniona firmę rozliczeniową wybraną przez Zarząd Spółdzielni w drodze wyboru ofert.

2. Zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania:

2.1. Podzielniki kosztów mogą być zamontowane na grzejnikach wyposażonych w sprawnie działające zawory grzejnikowe (termostatyczne);

2.2. Elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatury między temperaturą w grzejniku a zaprogramowaną stałą temperaturą pomieszczenia. Podzielnik przemienia tę wartość na dokładnie określony wynik odczytu w jednostkach. Odczytane jednostki stanowią podstawę wyliczenia kosztów ogrzewania.

2.3. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne. Każde stwierdzenie przez odczytującego uszkodzenie plomby, uszkodzenie mechaniczne podzielnika oraz próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. W takim przypadku mieszkanie rozliczone będzie jako nieopomiarowane i nie przysługuje żaden zwrot kosztów.

3. Odczyty podzielników kosztów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego tj. do 10 stycznia następnego roku pracownicy firmy rozliczeniowej, posiadający upoważnienie Zarządu Spółdzielni – w obecności dorosłego lokatora lub uzytkownika, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem.

4. O terminie odczytów lokatorzy zostają zawiadomieni na 7 dni przed wyznaczoną datą poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych. Obecność lokatorów lub użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Lokator lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu.

5. W przypadku odmowy podpisu przez lokatora lub użytkownika lokalu fakt ten zostaje odnotowany w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika Spółdzielni. Kosztem odczytu dodatkowego w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu w kwocie 100,00 zł. zostanie obciążony lokator lub użytkownik lokalu.

6. Uszkodzenia podzielników oraz zasady postępowania w przypadku ich stwierdzenia.

6.1. Rodzaje uszkodzeń podzielników:

– uszkodzenie plomby zabezpieczającej,

- uszkodzenie mechaniczne podzielnika,

- próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku,

- podważanie podkładek mocujących i śrub,

- jakiekolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonane bez zgody Spółdzielni,
- inne próby manipulacji;

6.2. W przypadku stwierdzenia przez lokatora lub użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów, jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym firmę rozliczeniową. Fakt ten wraz z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole.

6.3. Koszty wymiany podzielnika ponosi lokator lub użytkownik lokalu, a rozliczenie będzie przeprowadzone jak dla mieszkań nieopomiarownych.

6.4. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez pracownika firmy rozliczeniowej – koszty wymiany poniesie firma.

Rozdział V.

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów ogrzewania

1. Podział kosztów centralnego ogrzewania:

1.1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynku stanowią koszty stałe i zmienne.

1.2. Do kosztów zmiennych należą: koszty pobierane za każdy miesiąc i wyliczone jako iloczyn ilości dostarczonego ciepła i ceny ciepła lub stawki opłaty za ciepło dla danej grupy taryfowej, miesięczna rata kosztów zmiennych za usługi przesyłowe oraz koszt nośnika ciepła. Reszta kosztów takich jak: miesięczna rata za zamówioną moc cieplną, miesięczna rata kosztów stałych za usługi przesyłowe, miesięczna rata kosztów stałych za obsługę odbiorców, stanowią koszty stałe. Stałość tych kosztów ogranicza się do okresu obowiązywania umowy na dostawę ciepła zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, ewentualnie okresu, na jaki została zatwierdzona taryfa i ceny dla tego przedsiębiorstwa.

1.3. Do kosztów stałych dolicza się koszty obsługi systemu, tj. koszty odczytu, dokonania rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami w wysokościach uzgodnionych z firmą rozliczającą oraz kosztów związanych z eksploatacją i dozorem wszystkich urządzeń przetwarzających lub wytwarzających ciepło w danym budynku.

1.4.O stosunku kosztów stałych do zmiennych każdorazowo i indywidualnie dla każdego budynku decyduje Zarząd po zakończeniu sezonu grzewczego.

1.5. Wysokość współczynników korygujących w poszczególnych budynkach ustala Zarząd Spółdzielni.

2. Za lokale nieopomiarowane w budynkach rozliczanych wg podzielników kosztów ogrzewania uważa się:

2.1. Mieszkania , które nie posiadają zamontowanych podzielników ciepła, a blok nie jest rozliczany ryczałtowo traktowane są jako mieszkania nieopomiarowane.

2.2.W których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu w czasie montażu podzielników);

2.3.W których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego;

2.4.W których nie dokonano odczytu z uwagi na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzania odczytów (podczas odczytów głównych i uzupełniających);

2.5. W których stwierdzono uszkodzenie podzielników (rodzaje uszkodzeń wymieniono w rozdz. IV pkt. 6.1. .

2.6.W mieszkaniach , w których podzielniki kosztów zostały uszkodzone , a o tym fakcie spółdzielnia została powiadomiona dopiero w czasie odczytów, rozliczenie będzie takie jak w przypadku mieszkań nieopomiarowanych + koszt montażu nowego podzielnika.

3. W przypadku wymiany grzejników na prośbę lokatora, na konto spółdzielni należy dokonać wpłaty w wysokości 50,00 zł. Opłata ta przeznaczona jest do pokrycia kosztów związanych ze spuszczeniem wody z instalacji c.o. oraz czasu pracy konserwatora.

3.1.W mieszkaniach , w których nie zgłoszono wymiany grzejników w pomieszczeniu łazienki a grzejnik nie odpowiada parametrom grzejnika przed wymianą , grzejnik taki będzie wyposażony w podzielnik kosztów ciepła na koszt lokatora. Rozliczenie takie będzie na zasadzie różnicy w parametrach.

4. Koszty dotyczące mieszkań nieopomiarownych przyjmuje się na poziomie stanowiącym iloczyn maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1 m^2 danego budynku przez ilość m^2 mieszkania nieopomiarowanego + 50% tych kosztów.

5. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności, użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami za faktyczne zużycie ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów w minionym okresie rozliczeniowym następować będzie w terminie do pięciu miesięcy po zakończeniu roku. Rozliczenia te użytkownicy otrzymują na piśmie wg wzoru zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów c.o. przypadających na dany lokal – użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu 3-ch miesięcy po otrzymaniu rozliczenia.
8. Jeżeli suma opłat zaliczkowych przewyższy koszty dostawy energii cieplnej przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy – nadwyżka zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie.
9. Na indywidualny wniosek użytkownika nadpłata może być wypłacona użytkownikowi o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VI.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania budynków nie objętych indywidualnym rozliczeniem użytkowników.

1. Ogólne koszty centralnego ogrzewania budynków nie objętych indywidualnym rozliczeniem użytkowników pomniejszone o koszty ogrzewania lokali użytkowych (o ile takie znajdują się w budynku) ustalone są na podstawie faktur dostawców energii zawierających opłaty stałe płatne co miesiąc i opłaty zmienne płatne w okresie grzewczym – podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale mieszkalne w proporcji do ich powierzchni użytkowej wg stanu na 31 grudnia.
2. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia własnościowego prawa do lokalu, zbycia odrębnej własności lokalu – użytkownik obejmujący lokal przyjmuje prawa i obowiązki z tytułu rozliczenia kosztów c.o.

Rozdział VII.

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody.

1. Ustalenie opłat za podgrzewanie wody:

1.1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację ciepłej wody wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.

1.2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzewania wody do mieszkań wyposażonych w wodomierze (opomiarowanych) ustala się jako iloczyn zaliczkowej normy zużycia c.c.w., ceny podgrzania 1 m^3 wody. Cena podgrzania 1 m^3 wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie faktur dostawców energii cieplnej.

2. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody.

2.1. Rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze indywidualne:

- naliczone zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych, rozliczane są za okresy kwartalne na podstawie odczytów faktycznego zużycia ciepłej wody wykazanego przez wodomierze indywidualne w mieszkaniach.
- odczytów wodomierzy indywidualnych dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni nie rzadziej niż w ostatnim dniu półrocza lub w ostatnim dniu roboczym miesiąca poprzedzającego zmianę ceny podgrzewania wody,
- o terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są z 3-dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na tablicach w klatkach schodowych,
- różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach kwartalnych a kosztami podgrzewania wody wynikającymi z faktycznego zużycia c.c.w. będzie rozliczana za okres roczny od 1 stycznia do 31 grudnia w terminie do końca I kwartału następnego roku. Nadpłata lub niedopłata uwzględniona będzie w łącznym saldzie rozliczeń z tytułu opłat za mieszkanie. Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat a niedopłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.

3. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania stanowiący różnicę pomiędzy naliczonymi opłatami a poniesionymi kosztami podgrzewania wody w

skali Spółdzielni podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

Rozdział VIII.

Postanowienia końcowe.

1. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia energii cieplnej. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu wchodzą w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Tracą moc postanowienia regulaminu dotychczasowego.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 21/VI/2009 r. z dnia 17 listopada 2009 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2010 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zygmunt Sobka

.....

Krosno, dn. 17.11.2009 r.