

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI ORAZ POBIERANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWE w RADYMNIE

Podstawa prawna

1. Statut SM w Radymnie.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r – Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

§ 2.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu nie posiadająca tytułu prawnego;
2. **układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła;
3. **okres rozliczeniowy** – okres między odczytami podzielników kosztów w cyklach 12-miesięcznych;
4. **węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych;
5. **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w obiekcie;
6. **koszty całkowite** – całość kosztów związana z produkcją energii cieplnej i jej rozliczeniem.
7. **koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej zgodnie z zawartą umową;
8. **opłata stała c.o.** – jest to opłata, którą Spółdzielnia pobiera w formie zaliczki, na ok. 70% planowanych do poniesienia kosztów produkcji ciepła na potrzeby c.o. w danym roku. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:
 - a/ roczne koszty eksploatacji kotłowni, opału, opłaty środowiskowe, dozоровe
 - b/ roczne koszty wynagrodzenia obsługi ruchowej i serwisowej kotłowni w części przypadającej na produkcję ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.Wysokości opłaty określa uchwała Rady Nadzorczej.
Opłata jest pobierana w 12 miesięcznych ratach w odniesieniu do m².
9. **opłata stała c.cw.** - jest to opłata, którą Spółdzielnia pobiera w formie zaliczki od lokali wyposażonych w instalację centralnie ciepłej wody, na ok. 50 % planowanych do poniesienia kosztów produkcji ciepła na potrzeby centralnie ciepłej wody w danym roku. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:
 - a/ roczne koszty eksploatacji kotłowni, opału, opłaty środowiskowe, dozоровe
 - b/ roczne koszty wynagrodzenia obsługi ruchowej i serwisowej kotłowni w części przypadającej na produkcję ciepła na potrzeby centralnie ciepłej wody,Wysokości opłaty określa uchwała Rady Nadzorczej.

Oplata jest pobierana w 12 miesięcznych ratach w odniesieniu do mieszkania.
Oplatę dla lokali użytkowych ustala Zarząd, uwzględniając charakter lokalu, ilość punktów poboru wody i wysokość opłaty dla lokali mieszkalnych.

10. opłata zmienna c.o. :

- jest to opłata, którą Spółdzielnia pobiera w formie zaliczki - stanowi iloczyn indywidualnej dla danego lokalu ilości ciepła, ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego i ok. 30% planowanych kosztów jego wytworzenia w danym roku dla danej nieruchomości – jest pobierana przez 12 miesięcy

11. opłata zmienna c.cw. :

- jest to opłata, którą Spółdzielnia pobiera w formie zaliczki - stanowi iloczyn indywidualnej dla danego lokalu ilości ciepłej wody, ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego i ok. 50% planowanych kosztów podgrzania w danym roku dla danej nieruchomości – jest pobierana przez 12 miesięcy od lokali wyposażonych w instalację centralnie ciepłej wody.

§ 3.

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią własność Spółdzielni.

§ 4.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o a także powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych / np. przedpokój, łazienka, WC, itp. / i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów.

§ 5.

1.Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są koszty całkowite ponoszone przez Spółdzielnię na budynku. Koszty ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące: dla lokali mieszkalnych i użytkowych – wskazania urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie zgodności oraz liczniki. W przypadku braku urządzeń wskaźnikowych lub liczników, według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu,

§ 6.

Rozliczenie z użytkownikiem lokalu jest odniesione do całkowitych kosztów dostarczonej energii cieplnej, czyli opłaty zmiennej i stałej.

Rozliczeniu wartościowemu podlega zaliczkowana opłata zmienna.

§ 7.

1. Na koszt całkowity ciepła dostarczonego przez Spółdzielnię składają się:

- a/ opłaty za paliwo stałe i gazowe
- b/ opłaty za energię elektryczną urządzeń technologicznych do produkcji ciepła
- b/ opłaty środowiskowe za emisję
- c/ opłaty dozоровe
- d/ wynagrodzenie osób dozoru, obsługi ruchowej i serwisowej
- e/ koszty zarządu
- f/ opłaty za tereny i podatki, ubezpieczenie,
- g/ amortyzacja, materiały, transport opału,
- h/ remonty bieżące

2.Użytkownicy lokali ponoszą również koszty rozliczenia, raty za podzielniki oraz koszty za dodatkowe usługi serwisowe podzielników, wykonane na indywidualne zlecenie.

§ 8.

Obsługa Systemu Indywidualnego Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i wycień zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma na

podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 9.

W indywidualnym rozliczeniu całości kosztów ponoszonych na energię ciepłą ustalone są udziały procentowe odniesione do wskazań licznika i do opłat stałych
70% - koszty stałe /według m² zajmowanej powierzchni/,
30% - koszty zmienne /rozliczane według odczytów podzielników/,
Wynika to z proporcji opłaty stałej i zmiennej w warunkach techniczno- eksploatacyjnych i aspektów spółdzielczego prowadzenia gospodarki cieplnej Spółdzielni.

§ 10.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się raz do roku.
2. Odczyty podzielników kosztów dokonuje się w terminach określonych w § 18.

§ 11.

1. Do czasu rozliczenia użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wносить w okresach miesięcznych wpłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania lokalu, które ustala się na podstawie wyników rozliczenia kosztów ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego i przewidywanym procentowym wzrostem kosztów ciepła.
2. Zaliczki z tytułu ogrzewania lokali użytkowych ustala się w oparciu o rzeczywiste poniesione na obiekcie koszty opłaty stałej i zmiennej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

§ 12.

Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości Zaliczki, może nastąpić w przypadku zmiany cen paliw i nośników energii.
W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, wysokość zaliczki może być zwiększona lub zmniejszona.
Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

§ 13.

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania następuje po okresie rozliczeniowym w terminie do 30 kwietnia.
2. W przypadku gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zostanie zaliczona użytkownikowi lokalu w poczet bieżących opłat czynszowych.
3. W przypadku niedopłaty, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższym terminie opłat za używanie lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć inny termin wpłaty lub rozłożyć spłatę na raty.

§ 14.

1. Przy rozliczeniu kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające usytuowanie budynku, usytuowanie lokalu w bryle budynku oraz współczynniki grzejnikowe uwzględniające wydajności cieplne poszczególnych grzejników.
2. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala jednostka rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego „Instal – Warszawa”.

§ 15.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie całkowitych kosztów poniesionych na danym budynku.
2. W budynkach, w których znajdują się lokale nieopomiarowane podstawą do indywidualnego rozliczenia ciepła jest wielkość stanowiąca różnicę pomiędzy kosztami całkowitymi a kosztami wyliczonymi dla lokali nieopomiarowanych.

§ 16.

1. Podstawę rozliczenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych, stanowi iloczyn: najwyższego zużycia w zasobach Spółdzielni [$\text{zł}/\text{m}^2$], powierzchni mieszkania [m^2] i współczynnika 1,2.
2. W lokalach opomiarowanych, w których z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytu podzielników, rozliczenie kosztów ogrzewania dokonuje się na podstawie zasad jak dla lokali nieopomiarowanych.
3. W lokalu, w którym z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytów podzielników pojedynczych grzejników, rozliczenie dla powierzchni nieoczytanej, dokonane będzie na podstawie iloczynu: stawki najwyższego zużycia w zasobach Spółdzielni [$\text{zł}/\text{m}^2$] i powierzchni pomieszczenia.

§ 17

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w Zarządzie Spółdzielni w terminie 14-tu dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Spółdzielnię i firmę rozliczeniową w terminie 6-ciu tygodni od daty wniesienia odwołania. Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

Odczyty podzielników kosztów

§ 18.

1. Odczyty wykonywane są w dwóch terminach:
 - a/ podstawowym,
 - b/ dodatkowym
2. Na wniosek użytkownika dopuszcza się trzeci odczyt – dodatkowy. Koszt odczytu w trzecim terminie obciąża użytkownika lokalu.

§ 19

1. O terminie odczytów podzielników kosztów użytkownik lokalu powiadomiony będzie:
 - informacją na tablicy ogłoszeń z 10-cio dniowym wyprzedzeniem dla odczytu podstawowego,
 - imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.
2. Termin trzeciego odczytu użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić na piśmie z Administracją.
3. Dopuszcza się łączenie odczytów podzielników i wodomierzy w jednym terminie.

§ 20

1. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku uniemożliwienia odczytu w wyznaczonych terminach, rozliczenie ciepła dokonane będzie wg zasad dotyczących rozliczania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych, określonych w § 16 .

§ 21.

Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych, sprawdzić wielkość odczytów i potwierdzić ważność kwitu odczytowego poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika.

§ 22.

Przedstawiciel firmy rozliczeniowej lub pracownik dokonujący odczyty musi przedstawić upoważnienie wystawione przez Spółdzielnię uprawniające go do dokonania odczytu. Pracownik dokonujący odczytów nie ma prawa pobierania od lokatora jakichkolwiek opłat.

§ 23.

1. W przypadku stwierdzenia u użytkownika lokalu posiadającego podzielniki kosztów:
 - a/ uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,
 - b/ uszkodzenia podzielnika kosztów,

c/ demontażu grzejnika bez zgody administracji oraz stwierdzonych działań zmierzających do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, rozliczenie dokonane będzie według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu.

2. Zauważone uszkodzenia podzielników, plomb, należy natychmiast zgłosić do Administracji Spółdzielni.

3. Za uszkodzenia powstałe z winy użytkownika, Spółdzielnia obciąży go dodatkowo wynikłymi kosztami.

4. Nie zgłoszenie usterek wymienionych w ust. 1 traktuje się jako świadome działanie mające na celu ukrycie dokonanych uszkodzeń, w takich przypadkach pomieszczenie rozlicza się z pominięciem wskazań podzielnika kosztów ogrzewania.

Koszt ogrzewania przedmiotowego pomieszczenia, określa się jak lokal nieopomiarowany na zasadach opisanych w § 16 niniejszego regulaminu.

5. W przypadku montażu bądź wymiany uszkodzonego podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego oraz wykluczenia uszkodzenia celowego /ingerencja/ skutkującego możliwością wpływu na odczyt, rozliczenie pomieszczenia, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika lub dokonano montażu dokonuje się:

a/ szacunkowo według zużycia wynikającego ze wskazań pozostałych podzielników zamontowanych w danym mieszkaniu lub lokalu użytkowym,

b/ zgodnie z odczytem nowego podzielnika powiększonym o szacunkową wielkość zużycia za okres przed wymianą podzielnika,

c/ jako iloczyn powierzchni i stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych.

Zastosowanie konkretnego sposobu rozliczenia zależy od terminu uszkodzenia i ilości uszkodzonych podzielników. Sposób rozliczenia przedstawiony w punkcie „c” stosuje się wówczas gdy nie ma możliwości rozliczania według punktu „a” i „b” /zgłoszenie po sezonie grzewczym/.

Za wybór wariantu odpowiedzialnym czyni się Administratora.

§ 24.

1. Bez zgody Administracji niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację c.o a w szczególności:

a/ montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,

b/ zmiany nastawy wstępnej zaworu,

c/ spuszczenie wody z instalacji grzewczej.

§ 25.

1. Skutki samowolnej ingerencji w instalację c.o. obciążają użytkownika lokalu.

§ 26.

1. Przy wzajemnej zamianie lokalu mieszkalnego, każdy z użytkowników będzie rozliczony za faktyczny okres zamieszkiwania w danym lokalu.

2. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu poza Spółdzielnią strony składają w Dziale ds. Członkowskich oświadczenie, zgodnie z którym skutki rozliczenia ciepła za ostatni sezon grzewczy ponosić będzie osoba przyjmująca lokal.

3. W przypadku nie wyrażenia zgody na podpisanie oświadczenia nastąpi symulacyjne wyliczenie kosztów ogrzewania uwzględniające zużycie zeszłoroczne i wzrost kosztów. W przypadku gdy symulacyjne koszty przewyższą sumę wniesionych zaliczek, opuszczający lokal zobowiązany jest do wpłaty wyliczonej różnicy.

Ostateczne rozliczenie nastąpi po końcowym rozliczeniu sezonu grzewczego.

4. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni, osoba zdająca będzie miała zatrzymaną zaliczkę na rozliczenie ciepła w wysokości kwoty wyliczonej według stawki określonej w § 16. Rozliczenie zatrzymanej zaliczki nastąpi po rozliczeniu sezonu grzewczego.

5. W powyższych przypadkach zobowiązuje się Administratora do dokonania odczytów podzielników kosztów, zapisania stanów w protokole zdawczo-odbiorczym i poinformowania o powyższym Dział Rozliczeniowy.

6. W przypadku rezygnacji z indywidualnego rozliczenia zużytej energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu rozliczany będzie za cały okres rozliczeniowy według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu.

Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody

§ 27.

1. Koszty energii na potrzeby podgrzania wody użytkowej, wylicza się na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów na wytworzenie energii cieplnej [GJ] potrzebnej do podgrzania wskazanej przez wodomierz [m³] ilości wody w rocznym okresie rozliczeniowym.

2. Rozliczeniu z lokatorami w lokalach opomiarowanych, podlega zaliczkowana opłata zmienna w oparciu o iloczyn:

a/ wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody w mieszkaniu,

b/ wyliczonej ceny podgrzania 1 m³ ciepłej wody

3. Rozliczenie z lokatorami w lokalach nieopomiarowanych ustala się w oparciu o iloczyn: najwyższe zużycie w zasobach Spółdzielni w przeliczeniu na osobę i współczynnik 1,5.

Odczyty wodomierzy centralnie ciepłej wody

§ 28.

1. Odczyty wykonywane są w dwóch terminach:

a/ podstawowym: ostatnie dwa dni robocze miesiąca grudnia,

b/ dodatkowym: pierwsze cztery dni robocze miesiąca stycznia

2. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomb wodomierzy c.c.w., ilość pobranej wody zostanie określona iloczynem: zużycie poprzedniego okresu rozliczeniowego i współczynnik 2,0.

§ 29

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnie ciepłej wody należy składać w Zarządzie Spółdzielni w terminie 14-tu dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Spółdzielnię w terminie 6-ciu tygodni od daty wniesienia odwołania. Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie uchwałą Nr 17/2008 z dnia 19.12.2008r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN