

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”

ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

REGULAMIN

**rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania według
podzielników kosztów oraz według powierzchni użytkowej mieszkania
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”**

Zatwierdzony Uchwałą Nr 22/2016 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 01.06.2016r.

Podstawa prawna Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2016.21 z dnia 2016.01.07 tj.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 z dnia 2013.10.17 tj.),
3. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie.

I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem wprowadzenia indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej jest:
 - a) Racjonalne gospodarowanie energią ciepłą dla celów centralnego ogrzewania.
 - b) Zapewnienie komfortu cieplnego w mieszkaniach, umożliwienie użytkownikom mieszkań wpływów na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania.
 - c) Umożliwienie przez system indywidualnego rozliczenia kosztów energii ciepłej, wyliczenia opłat za faktyczni zużyte ciepło.
 - d) Możliwe wykonywanie analiz techniczno- ekonomicznych, korygowanie wielkości zamówionej mocy ciepłej dla poszczególnych budynków (węzłów cieplnych).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania:
 - a) Rozliczanych wg podzielników radiowych
 - b) Rozliczanych wg m² powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania – bez podzielników
3. Powierzchnia ogrzewana to powierzchnia całkowita lokalu określona w decyzji przydziału mieszkania (umowy najmu lub akcie notarialnym) jako powierzchnia użytkowa (w wymiarze opłat jako – powierzchnia ogrzewana). Pomieszczenia nie posiadające grzejników, ale wchodzące w skład lokalu mieszkalnego ogrzewane tzw. Ciepłem przegrodowym traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się natomiast do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni logii, balkonów, tarasów i antresoli. W przypadku lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną

centralną uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że znajdują się w nich grzejniki.

4. Dla mieszkań z centralnym ogrzewaniem na podstawie dokumentacji technicznej wliczono współczynniki korygujące LAF uwzględniające usytuowanie mieszkania w bryle budynku, kondygnacje, powierzchnie mieszkania, rodzaje i ilość przegród (ścian działowych). Dla lokali użytkowych współczynnik korygujący LAF wynosi 1, bez względu na jego położenie.

II.

ZASADY MONTAŻU, EKSPLOATACJI I ODCZYTU PODZIELNIKÓW

1. Podzielniki kosztów zużycia ciepła w mieszkaniach montowane są na zlecenie SM „Barbara” przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
2. Montaż podzielników musi być udokumentowany podpisem użytkownika mieszkania lub dzierżawcy lokalu użytkowego wraz z inwentaryzacją grzejników w mieszkaniu.
3. Odczyty podzielników kosztów zużycia ciepła po zakończeniu okresu rozliczeniowego odbywać się będą drogą radiową na podstawie umowy rozliczeniowej z firmą, z którą Spółdzielnia posiada stosowną umowę do 7 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego wymienionego w rozdziale III pkt. 1 i rozdziale IV pkt. 1.
4. Uszkodzenie podzielnika, naruszenie plomb podzielnika należy niezwłocznie zgłosić w Dziale Eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”. Jeżeli podzielnik lub plomba uległy uszkodzeniu bez ingerencji użytkownika mieszkania zostanie on wymieniony na koszt firmy rozliczającej. Wykonanie usługi musi być potwierdzone na protokole serwisu i podpisane przez lokatora. Jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika mieszkania koszty związane z dojazdem, usługą serwisową – montażem nowego podzielnika i plomb obciążają w całości użytkownika mieszkania. Wykonanie usługi musi być potwierdzone na protokole serwisu i podpisane przez lokatora.
5. Zasady rozliczenia pomieszczenia lub mieszkania, w którym podzielnik został uszkodzony i wymieniony lub w ogóle nie zamontowany opisane są w rozdziale III pkt. 12-16.
6. Na pisemny wniosek użytkownika mieszkania o sprawdzenie prawidłowości wskazań danego podzielnika Spółdzielnia zleci powyższej firmie rozliczającej. W przypadku nieprawidłowo działającego podzielnika koszty jego wymiany ponosi firma

rozliczająca, jeśli zaś podzielnik będzie prawidłowo naliczał jednostki i zużycie ciepła koszty w/w usługi ponosi wnioskujący.

7. Odczyty podzielników odbywać się będą drogą radiową czyli bez konieczności udostępniania mieszkania. W przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową odczyt musi być wykonany w obecności lokatora. W takim przypadku lokator zostanie powiadomiony o konieczności ustalenia terminu i udostępnienia mieszkania. Jeżeli w ustalonym terminie użytkownik nie udostępni mieszkania, drugi odczyt drogą optyczną będzie płatny według zatwierdzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Barbara” cennika usług firmy rozliczającej.
8. Odczyt podzielników musi być dostarczony do SM „Barbara” w formie pisemnej. Protokół odczytu musi zawierać: nazwisko i imię użytkownika mieszkania lub lokalu użytkowego, datę odczytu, umiejscowienie grzejnika (rodzaj pomieszczenia), numer podzielnika, odczyt oraz imię i nazwisko osoby dokonującej odczytu.

III.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DLA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH WEDŁUG PODZIELNIKÓW

1. Ustala się okres rozliczeniowy trwający 12 miesięcy od 01.08. danego roku do 31.07 roku następnego.
2. Zużycie energii cieplnej na cele c.o. mieszkania i lokalu użytkowego jest wyliczony w oparciu o koszt ciepła udokumentowany fakturami dostawcy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym jak w punkcie 1.
3. Użytkownik mieszkania wpłaca miesięcznie zaliczki na c.o. w ustalonym w punkcie 1 okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów ciepła za dany sezon rozliczeniowy dla mieszkań i lokali użytkowych z podzielnikami następuje po jego zakończeniu, na podstawie wpłaconych przez użytkownika mieszkania lub dzierżawcy lokalu użytkowego zaliczek, kosztów ciepła – faktur i wykonanych odczytów podzielników.
5. Podział kosztów c.o. – procentowy ustala się każdorazowo po zakończonym sezonie grzewczym na podstawie faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania. Wniosek z propozycją procentowego podziału na koszty stałe i zmienne corocznie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” przedstawiać będzie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dzieli się na:
 - a) koszty stałe według m² powierzchni zajmowanego mieszkania,
 - b) koszty zmienne według odczytu podzielnika radiowego.

Koszty stałe to koszt ciepła nieopomiarowanych pomieszczeń jak: piony grzewcze w mieszkaniach, łazienki, pomieszczenia wspólnego użytku: klatki schodowe, suszarnie, pralnie, wózkownie, piony c.o. w piwnicach, koszty dostawcy ciepła związane z utrzymaniem instalacji w ciągłej gotowości. Koszty zmienne to ilość ciepła zużytego w danym węźle cieplnym, wynikająca z odczytów wszystkich podzielników w mieszkaniach danego budynku (węzła).

7. Wysokość zaliczek wpłacanych przez użytkownika mieszkania i lokalu użytkowego w budynkach wyposażonych w podzielniki może ulec zmianie na jego pisemny wniosek bez względu na termin
8. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. nastąpi na podstawie rachunku dostarczonego przez Spółdzielnię użytkownikowi mieszkania lub lokalu użytkowego. Niedopłaty wynikające z dostarczonego rachunku winny być uregulowane w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.

Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty. Nadpłaty w stosunku do otrzymanego rachunku za c.o. winny być rozliczane w terminie 30 dni. Nadpłaty, których wysokość nie przekracza ustalonej jednomiesięcznej nowej opłaty za c.o. zostają zaliczone na poczet bieżących opłat czynszowych.

9. W przypadku dokonanej zmiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany będzie zgodnie z pisemnym oświadczeniem stron.
10. Użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczony będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu całego budynku (węzła cieplnego).
11. Użytkownik mieszkania lub lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy i rozliczony będzie od daty przyjęcia

mieszkania lub lokalu użytkowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz rozliczeniu całego budynku (węzła cieplnego).

12. W przypadku uszkodzeniu podzielnika bez winy użytkownika mieszkania rozliczenie kosztów zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym zamontowany był uszkodzony podzielnik będzie wyliczony według **średniego zużycia z tego mieszkania**.
13. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika mieszkania rozliczenie kosztów zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym zamontowany był uszkodzony podzielnik będzie wyliczony według **średniego zużycia z tego mieszkania powiększone o 20 %**.
14. W przypadku stwierdzenia samowolnego demontażu grzejników, samowolnej zmiany wielkości mocy grzejników, celowe nieudostępnienie mieszkania do odczytów, rozliczenie kosztów zużycia pomieszczenia lub całego mieszkania będzie wyliczone w oparciu o **największe zużycie w danym budynku powiększone o 50 %**.
15. Mieszkania, w których z winy użytkownika nie zamontowano podzielników będą rozliczane według **największego zużycia w budynku (w węźle cieplnym) powiększone o 50%**.

Usługi rozliczeniowe przez firmę, z którą Spółdzielnia posiada umowę będą wykonywane w oparciu o zatwierdzony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Barbara” „Cennik obsługi systemu rozliczeń centralnego ogrzewania”.

IV.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DLA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH BEZ PODZIELNIKÓW

1. Ustala się okres rozliczeniowy trwający 12 miesięcy od 01.08 danego roku do 31.07 roku następnego.
2. Zużycie energii cieplnej na cele c.o. mieszkania i lokalu użytkowego jest wyliczone w oparciu o koszt ciepła udokumentowany fakturami dostawców energii cieplnej w okresie rozliczeniowym jak w pkt. 1.
3. Użytkownik mieszkania wpłaca miesięcznie zaliczki na c.o. w ustalonym w pkt. 1 okresie rozliczeniowym
4. Rozliczenie kosztów ciepła za dany sezon rozliczeniowy dla mieszkań i lokali użytkowych bez podzielników następuje po jego zakończeniu, na podstawie

wpłaconych przez użytkownika mieszkania lub dzierżawcy lokalu użytkowego zaliczek oraz kosztów ciepła – faktur.

5. W budynkach bez podzielników stawki zaliczkowe za centralne ogrzewanie będą ujednolicone dla wszystkich odbiorców ciepła zasilanych z danego węzła cieplnego, wyliczone po zakończeniu okresu rozliczeniowego jak w pkt 1 i mogą być zmieniane tylko raz w roku po zamknięciu kolejnego okresu rozliczeniowego
6. W przypadku dokonanej zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany będzie zgodnie z pisemnym oświadczeniem stron.
7. Użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczany będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu wpłaconych przez wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku zaliczek na poczet c.o. i kosztów ciepła w tym budynku – według faktur dostawcy ciepła.
8. Użytkownik mieszkania lub lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy i rozliczony będzie od daty przejścia mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wniesionych opłat zaliczkowych dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego i rozliczeniu wpłaconych przez wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku zaliczek na poczet c.o. i kosztów ciepła tym budynku – według faktur dostawcy ciepła.

V.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 01.06.2016r. Stanowi załącznik do Uchwały nr 22/2016 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego

3. Niniejszy Regulamin na mocy art. 45a ust. 10 Prawa Energetycznego podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni.