

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W
SKARŻYSKU – KAMIENNEJ
UL. TYSIĄCLECIA 10

REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W
SKARŻYSKU - KAMIENNEJ

SKARŻYSKO – KAMIENNA 2012r

**Regulamin indywidualnego rozliczania
kosztów ogrzewania mieszkań oraz lokali użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku Kamiennej.**

Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54/1997 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem.
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczej oraz eksploatacji tych sieci
4. Ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 54/1995) wraz z późniejszymi zmianami oraz Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4/2001).
5. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16/1964 poz. 93) z późniejszymi zmianami
6. Statut Spółdzielni

Postanowienia wstępne oraz pojęcia i definicje

§ 1.

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu w Spółdzielni.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami naliczanymi przez Energetykę Ciepłą m. Skarżysko na podstawie zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki taryf na ciepło.
3. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie dla każdej nieruchomości w 12-miesięcznych okresach rozliczeniowych oraz dla budynków zgrupowanych w węzłach grupowych.

4. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkich lokali będących własnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię.
5. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia i definicje:
 - a) **c.o.** – centralne ogrzewanie,
 - b) **powierzchnia ogrzewana** - jest to powierzchnia użytkowa całego lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, jak również wchodząca w skład lokali mieszkalnych i użytkowych powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej powierzchni balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów użytkowych, pralni, suszarni, wózkowni itp.
 - c) **podzielnik kosztów ogrzewania (pko)** – urządzenie wskaźnikowe posiadające certyfikat zgodnie z Polską Normą.
 - d) **ciepłomierz główny** – układ pomiarowo – rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania nieruchomości.
 - e) **indywidualny ciepłomierz** - układ pomiarowo – rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania lokalu w nieruchomości
 - f) **zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji,
 - g) **koszty stałe ogrzewania lokali** zawierają:
 - opłatę stałą za moc zamówioną na cele ogrzewania nieruchomości pobieraną przez dostawcę ciepła w wysokości wynikającej z mocy zamówionej i taryfy na ciepło.
 - koszty zmienne ogrzewania łazienek, przewodów pionowych i poziomych oraz pomieszczeń ogólnego użytku (wspólnych) w danej nieruchomości

(tj. klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnodostępnych w tym piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów wind itp.)

- h) **użytkownik lokalu** – Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia w przypadku lokalu zajmowanego na potrzeby własne,
- i) **lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale które posiadają indywidualne ciepłomierze lub przepływomierze (budynki Plac Floriański 4; 6), a także lokale w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania,
- j) **sezon grzewczy** – okres w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków
- k) **okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali.
- l) **punkt pomiarowy** – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący nieruchomość, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do nieruchomości,
- m) **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, jego części lub grupie budynków, których ogrzewanie odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w punkcie pomiarowym obsługującym tą nieruchomość.
- n) **współczynnik oceny grzejnika** - jest to wartość liczbową wynikającą z nominalnej mocy grzejnika oraz typu grzejnika.
- o) **współczynnik wyrównawczy (korygujący)** - jest to wartość liczbową uwzględniająca położenie lokalu w bryle budynku.
- p) **serwis rozliczeniowy** – firma rozliczeniowa, która podpisała ze Spółdzielnią umowę na prowadzenie rozliczeń na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania

Zasady rozliczania lokali opomiarowanych w budynkach objętych indywidualnym systemem rozliczania kosztów c.o.

§ 2.

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.

2. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:
 - a) Koszt zakupu ciepła zgodnie z §1 pkt 2,
 - b) Koszt zakupu uzdatnionej wody do uzupełnienia instalacji c.o.
 - c) Koszt wykonania rozliczenia c.o. za dany okres rozliczeniowy
 - d) Koszty zakupu bądź wymiany podzielników ciepła w danej nieruchomości.
3. Przedmiotem podziału między użytkowników lokali w nieruchomości są koszty ciepła określone w § 2. pkt .2 wyliczone zgodnie z systemem indywidualnych rozliczeń z uwzględnieniem ustalonego podziału kosztów na:
 - a) Koszty stałe - 40÷60% kosztów ogrzewania budynku, o których mowa w §1 pkt.5 ppkt.g) dzielone w oparciu o powierzchnię użytkową
 - b) Koszty zmienne - 40÷60% kosztów ogrzewania budynku dzielone w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania
 - c) Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą pko, opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku z wyjątkiem łazienek, klatek schodowych, suszarni oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Z uwagi na zróżnicowane zapotrzebowanie lokali na ciepło ze względu na położenie w bryle budynku, do rozliczenia kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze.
5. Dla nieruchomości wyposażonych w indywidualne ciepłomierze w lokalach użytkowych nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
6. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym.
 - a) Przedmiotem rozliczenia jest 12 – miesięczny okres rozliczeniowy
 - b) W przypadku zmiany cen energii cieplnej, zaliczki na poczet kosztów ogrzewania ustalane są procentowo w stosunku do aktualnej stawki zaliczkowej lub średniej wynikowej z ostatniego sezonu rozliczeniowego.
 - c) W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Rada Nadzorcza może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu opinii Zarząd Spółdzielni.
 - d) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych przedpłat na poczet kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym. Przedpłaty wnoszone są wraz z opłatą czynszową na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.
 - e) W przypadku zmiany ceny energii cieplnej, przyjmuje się uśrednioną cenę w danym okresie rozliczeniowym.
7. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

- a) Odczyty pko oraz przepływomierzy, rozpoczynają się po zakończeniu okresu rozliczeniowego i stanowią podstawę do rozliczenia zużycia energii cieplnej dla centralnego ogrzewania lokali.
- b) Odczyty dokonywane są w dwóch terminach podstawowych ustalonych przez firmę rozliczeniową w porozumieniu ze Spółdzielnią.
- c) Do 14 dni po zakończeniu odczytów w terminach podstawowych, istnieje możliwość ustalania dodatkowego terminu odczytu. Odczyt w terminie dodatkowym jest płatny zgodnie z cennikiem usług dodatkowych serwisu rozliczeniowego.
- d) Informacje o terminach odczytów umieszczane są na tablicy ogłoszeń oraz drzwiach wejściowych każdej klatki schodowej budynku, na co najmniej 5 dni przed zaplanowanym odczytem pko.
- e) Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu.
- f) Podczas dokonywania odczytu pko wymagana jest obecność użytkownika lokalu, a w razie nieobecności, osoby pełnoletniej przez niego upoważnionej do podpisania protokołu odczytu.
- g) W przypadku podzielników wyparkowych wraz z odczytem dokonywana jest wymiana kapilar, plomb oraz przegląd pko.

Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

§ 3.

- 1. Rozliczenia lokali nie objętych systemem indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania budynkach opomiarowanych, z powodu braku pko dokonuje się ryczałtowo według średniego kosztu 1 m² ogrzania nieruchomości za poprzedni okres rozliczeniowy podwyższonego o 100%.**
2. Zasady rozliczania szczególnych przypadków lokali opomiarowanych.
Rozliczenie kosztów c.o. odbywa się również zgodnie z § 3. pkt 1 w przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadził do jednej z poniższych sytuacji:
 - a) nie udostępnił lokalu do odczytu pko (poprzez dwukrotną nieobecność w wyznaczonych terminach odczytów lub odmowę dokonania odczytu)
 - b) uszkodził plombę w podzielniku
 - c) uszkodził podzielnik lub kotwy montażowe podzielnika

- d) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał zmian w obrębie instalacji c.o. (np. zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience lub w przedpokoju, zwiększając ilość żeberk w grzejnikach)
 - e) nie udostępnił lokalu w terminie dodatkowym
3. Koszty naprawy lub wymiany pko powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.
 4. Użytkownik lokalu pokrywa koszt zażądane przez niego sprawdzenia pko przez serwis rozliczeniowy w przypadku gdy nie stwierdzono nieprawidłowej pracy podzielnika kosztów ogrzewania.
 5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa w Skarżysku-Kamiennej dokona odczytu przeprowadzkowego podzielników:
 - a) Odczyt przeprowadzkowy dokonuje się na prośbę lokatora w przypadku zamiany lub kupna/sprzedaży lokalu.
 - b) Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dokonaniu rozliczenia ujawniona w jego wyniku ogólna kwota kosztów ogrzewania lokalu księgowana jest na aktualnego, głównego użytkownika – najemcę lub właściciela mieszkania.
 8. Montaż uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są poza sezonem grzewczym.
 9. Dopuszcza się możliwość montażu pko w trakcie danego sezonu do dnia 30 stycznia pod warunkiem, że użytkownik wyrazi zgodę na doszacowanie zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało.
 10. W budynkach opomiarowanych indywidualnie, dopuszcza się demontaż grzejnika tylko i wyłącznie w pomieszczeniach kuchennych, po uprzednim zgłoszeniu tego faktu do Zarządu Spółdzielni. Rozliczenia tych pomieszczeń dokonywane będą wg średniego kosztu 1m² ogrzania nieruchomości, wynikającego z aktualnego okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali

§ 4.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane będzie w formie zestawień zbiorczych dla służb finansowych oraz indywidualnych druków ze specyfikacją i wyliczeniem dla każdego użytkownika lokalu,

2. Porównanie kosztów centralnego ogrzewania z wcześniej wpłaconą zaliczką przez użytkownika określi jego stosunek do rozliczenia tj. do zwrotu nadpłaconych kwot za energię cieplną lub obowiązku dopłaty na rzecz Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ogrzewania w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłaty na poczet opłat za użytkowanie lokalu w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Stwierdzenie niedopłaty spowoduje wezwanie lokatora do wpłacenia przedmiotowej kwoty przy najbliższej opłacie czynszowej.

**Oplaty i bonifikaty w opłatach za ciepło lokali w budynkach oraz
mieszkaniach nie objętych indywidualnym systemem rozliczania kosztów c.o.**

§ 5.

1. Opłaty za ciepło – użytkownik lokalu wnosi comiesięcznie przez cały rok przy opłacie za lokal.
2. Użytkownicy rozliczani będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali według stawki wynikającej z ogólnych kosztów ogrzewania ponoszonych w budynkach zgodnie z §2 pkt.2 ppkt. a) i b).
3. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach. Podstawą do uznania indywidualnych bonifikat z tytułu niedogrzenia mieszkania, jest protokół pomiaru temperatury w danym lokalu, podpisany przez użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni oraz wyrażeniu zgody Rady Nadzorczej.
4. W przypadku określonym w §5.pkt 3. za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia określa się następujące wysokości bonifikat,
 - a) **1/15** części opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli temperatura w lokalu jest na poziomie **+15°C lub niższa**.
 - b) **1/30** części opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli temperatura w lokalu jest wyższa od **+15°C** lecz niższa niż **+18°C**.
 - c) bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali najpóźniej po zakończeniu sezonu grzewczego.

Reklamacje i inne.

§ 6

1. Zasady zawarte w tym regulaminie nie podlegają reklamacji.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia w biurze Zarządu Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrywane zgodnie z postępowaniem odwoławczym obowiązującym w Spółdzielni i w tym czasie nie będą naliczane odsetki.
3. Użytkownik ma prawo poboru energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokalu.
4. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów niż ujęte w pkt.3 jest nielegalny
5. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększanie istniejących
 - b) zmiany nastaw, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy
6. Użytkownicy lokali, którzy dopuszczają się czynności o których mowa w pkt.5 zostaną obciążeni:
 - a) za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego, karą umowną w wysokości 130% średniego zużycia energii w budynku wśród mieszkań o tym samym metrażu, a ponadto kwotą 50,00 złotych
 - b) za usunięcie lub powiększenie kryzy, kwotą -150,00 zł
 - c) za zmianę nastawy wstępnej zaworu, kwotą - 50,00 zł
 - d) za spuszczenie wody z instalacji grzewczej, kwotą -300,00 złKwoty, o jakich mowa w ppkt. od a) do d), przeznaczone będą na naprawienie szkód powstałych w zasobach Spółdzielni w wyniku dewastacji.
7. Traci moc „Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku – Kamiennej” z dnia 20.12.2011r.
8. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.

Zatwierdzono na posiedzeniu RN w dniu 29.11.2012r. Uchwała nr 126