

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OSADA LEŚNA”
05-300 Mińsk Mazowiecki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 41 c
NIP 822-10-07-536

Załącznik nr¹.....
Do Uchwały Nr⁵¹⁰⁸..... Rady
Nadzorczej z dnia^{21.06.2009}.....

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
Z INDYWIDUALNYMI UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
W BUDYNKACH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ‘OSADA LEŚNA’
W MIŃSKU MAZOWIECKIM**

MIŃSK MAZOWIECKI 2009

I. PODSTAWA PRAWNA:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny /Dz.U. z 1964 r. nr 16 wraz z późniejszymi zmianami/
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” /Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami/
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane” /tekst jednolity w Dz.U.z 2003 r. nr 207, poz. 2016 wraz z późniejszymi zmianami/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2002 r. nr 15 poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami/
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” /Dz. U. z 1995 r. nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami/
- Polska Norma nr:
PN-EN 834 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.
- Umowa nr: 1446/MR/S/ES/08 zawarta z firmą „Energosystem” na obsługę systemu pomiarowo –rozliczeniowego energii cieplnej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin zawiera w swej treści zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania elektronicznych, 2-czujnikowych podzielników kosztów.
2. Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:
 - **użytkownik** – właściciel lub najemca zajmujący mieszkanie lub lokal użytkowy w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej
 - **dostawcę** – przedsiębiorstwo energetyczne zaopatrujące budynek w ciepło
 - **rozliczającego** – firmę „Energosystem” lub jej przedstawiciela
 - **zarządcę** – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej bądź osobę upoważnioną do zarządzania /administrowania/ budynkami Spółdzielni Mieszkaniowej
 - **okres rozliczeniowy** – okres kolejnych 12 miesięcy obejmujący rozliczenie kosztów c.o. – ustala się okres rozliczeniowy od 1 czerwca do 31 maja następnego roku.

- podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe służące do podziału kosztów c.o. montowane na grzejnikach w mieszkaniach /lokalach użytkowych/.
 - * lokal – mieszkanie lub lokal użytkowy.
3. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują:
- koszty stałe uiszczane za moc zamówioną i przesył, ustalone w umowie z dostawcą ciepła,
 - koszty zmienne za energię cieplną na potrzeby c.o. dostarczoną przez dostawcę w okresie rozliczeniowym, zarejestrowana przez liczniki ciepła.
4. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty poniesione z tytułu kosztów stałych i kosztów zmiennych wynikających z zużycia dokumentowanego przez dostawcę /faktury/. Koszty te pokrywane są przez indywidualnych odbiorców zamieszkałych bądź Posiadających lokale użytkowe w danym budynku.
5. Narzędziami służącymi do podziału kosztów zużycia ciepła przez poszczególne lokale są tzw. podzielniki kosztów montowane przez firmę rozliczeniową na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne bądź liczniki ciepła lokalowe. Zasady montażu podzielników określone są przez powołana na wstępie Polską Normę i nie podlegają negocjacji z użytkownikiem lokalu.

III. Zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Całkowity koszt c.o. poniesiony przez budynek, wyłączając opłatę stałą, w okresie rozliczeniowym, dla celów tego rozliczenia dzielony jest na dwie części:
 - **koszt stały obejmujący 30 % kosztu całkowitego**, rozliczony na użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali /zawiera koszty stałe ponoszone na rzecz dostawcy oraz koszt ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytkowania/,
 - **koszt zmienny obejmujący 70 % kosztu całkowitego**, rozliczany w proporcji do wskazań podzielników kosztów / koszty zależne od użytkowników lokali/.
2. Rozliczający w swej metodzie rozliczania kosztów stosuje współczynniki korygujące wskazania podzielników, a które odnoszą się do:
 - położenia lokalu w bryle budynku tzw. **współczynniki lokalowe** wyliczane dla każdego mieszkania na podstawie dokumentacji projektowej budynku wraz z ewentualnymi zmianami mającymi wpływ na termoizolacje budynku. Na wielkość tego współczynnika wpływa m.in. położenie mieszkania względem stron świata, kondygnacja, straty ciepła przez ściany szczytowe, osłonowe stropy piwniczne i stropodachy, dylatacje, prześwit itp.
 - grzejników zamontowanych w lokalu – tzw. **współczynniki grzejnikowe** – wyliczane dla każdego grzejnika w oparciu o jego typ, moc i powierzchnię grzewczą.

3. Odczytów podzielników dokonuje:
 - 1/ Przedstawiciel firmy rozliczeniowej po zakończeniu okresu rozliczeniowego
 - 2/ Na 10 dni przed planowanym terminem odczytu, Rozliczający powiadamia o tym Zarządcę, który wywiesza ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych /na 7 dni przed odczytem/.
 - 3/ Rozliczającego obowiązują dwa terminy odczytu uwzględnione w opłacie za rozliczenie kosztów c.o.:
 - termin tzw. podstawowy /wg pkt 3 ust. 2/
 - termin uzupełniający w okresie do 14 dni od daty terminu podstawowego.
 - 4/ Rozliczający na wniosek Użytkownika zgłoszony Zarządcy, może dokonać w terminie 14 dni od daty odczytu uzupełniającego tzw. **odczyt dodatkowy na koszt tego Użytkownika.**
 - 5/ W dniu odczytu Użytkownik powinien być obecny w lokalu w całym przedziale czasowym /do chwili odczytu/ oraz zapewnić Rozliczającemu swobodny dostęp do podzielników kosztów..
 - 6/ Wartości odczytów Rozliczający wpisuje do tzw. karty odczytowej, której kopię pozostawia Użytkownikowi. Wcześniej Użytkownik bądź jego przedstawiciel potwierdza podpisem na karcie odczytowej prawidłowość zanotowanych odczytów.
 - 7/ Odmowa podpisu Użytkownika na karcie odczytowej - co jest zapisane przez pracownika Rozliczającego – nie wstrzymuje wykonania rozliczenia kosztów c.o. dla tego lokalu wg odczytów zanotowanych przez Rozliczającego.
 - 8/ W przypadku braku możliwości odczytania bądź uszkodzenia jednego podzielnika w danym lokalu, koszt c.o. dla tego grzejnika wyliczony będzie w oparciu o średni odczyt w budynku.
4. **W przypadku:**
 - uszkodzenia w lokalu więcej niż jednego podzielnika
 - braku możliwości odczytania podzielników
 - wystąpienia w budynku lokalu nie opomiarowanego /bez podzielników/.**Koszt centralnego ogrzewania dla takiego lokalu wyliczony będzie jako iloczyn średniego kosztu ogrzewania 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku i powierzchni danego lokalu – powiększony o 50 %.**
5. Jeżeli w pionach łazienkowych w obrębie budynku występują w łazienkach przemiennie, grzejniki z zaworami termostatycznymi i podzielnikami oraz grzejniki rurowe /świece/, bez zaworów i podzielników – to do grzejników świecowych przyjmuje się średni odczyt z budynku.
6. Koszt szacowanego zużycia ciepła opisany w pkt. 4 – odejmowany jest od kosztu całkowitego. Pomniejszony o tą wartość koszt całkowity rozliczany jest dopiero na pozostałych opomiarowanych i odczytanych Użytkowników zgodnie z zapisem w punkcie III. 1. Regulaminu.

IV. Ustalenie opłat zaliczkowych za dostawę ciepła. Rozliczenie kosztów c.o.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w oparciu o koszty poniesione za c.o. w poprzednim okresie, aktualną i przewidywaną cenę za dostawę energii cieplnej oraz opłaty stałe i przewidywane warunki atmosferyczne w nadchodzącym okresie rozliczeniowym – ustala jednostkowe, miesięczne opłaty zaliczkowe odnoszące się do przewidywanego kosztu ogrzania 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku. Zaliczki te odniesione do powierzchni poszczególnych lokali płatne są w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło.
Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów / np. podwyżka cen ciepła/ to dopuszcza się korektę ustalonych opłat zaliczkowych.
Decyzję w tej sprawie podejmuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Dane do rozliczenia a więc koszt centralnego ogrzewania, wielkość naliczonych zaliczek na poczet rozliczenia końcowego oraz aktualną listę użytkowników i zajmowaną przez nich powierzchnię, SM przekazuje Rozliczającemu.
3. Rozliczający zobowiązuje się do wykorzystania otrzymanych informacji wyłącznie dla celów rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zabezpieczyć je zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych.
4. Rozliczający, stosując zasady przedstawione wyżej w treści Regulaminu, dokonuje wyliczenia kosztu centralnego ogrzewania w danym okresie dla każdego lokalu oddzielnie.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia wystąpi nadpłata – tj. w przypadku kiedy zaliczki zgromadzone za okres, w którym dostarczono ciepło przewyższą koszt c.o. wyliczony dla danego lokalu – to kwota ewentualnej nadpłaty zostanie zaliczona na poczet zaległych, bieżących bądź przyszłych miesięcznych opłat danego Użytkownika /rozliczenie z Użytkownikiem prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa/.
6. Jeżeli suma zgromadzonych zaliczek miesięcznych nie pokryje wyliczonego kosztu c.o. i wystąpi tzw. niedopłata, to Użytkownik zobowiązany jest do wpłacenia do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej brakującej kwoty w terminie najbliższej płatności czynszowej, nie później jednak niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Koszty czynności rozliczeniowych, a więc za odczyty połączone z kontrolą plomb i zamocowania podzielników oraz wykonanie rozliczenia – ponosi Użytkownik lokalu proporcjonalnie do ilości rozliczonych podzielników /wynika to z umowy/. Koszt czynności odczytowo-rozliczeniowych w przypadku liczników ciepła wynika z uzgodnień zawartych pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a Rozliczającym. Koszty te dopisywane są do rozliczeń indywidualnych.
8. Rozliczenia w formie wydruków Rozliczający przekazuje Spółdzielni Mieszkaniowej. Na potrzeby i tylko dla wiedzy Spółdzielni Mieszkaniowej przekazywane są również zbiorcze zestawienia rozliczanej nieruchomości.

V. REKLAMACJE

1. Ewentualne reklamacje Użytkowników związane z rozliczeniem przyjmowane będą przez Rozliczającego w okresie do trzech miesięcy od chwili przekazania rozliczeń Zarządcy.
2. Reklamacje należy przekazywać za pośrednictwem Zarządcy.
3. Rozliczający rozpatrzy reklamację i przekaze swoje stanowisko w terminie do 30 dni roboczych od chwili otrzymania reklamacji.
4. Stanowisko to zostanie przekazane reklamującemu oraz do wiadomości Zarządcy.

VI. SERWIS ZWIĄZANY Z EKSPLOATACJĄ PODZIELNIKÓW

1. Rozliczający wykonuje obsługę podzielników w całym okresie objętym umową.
2. W okresie gwarancji sprawy techniczne związane z działaniem podzielników wykonywane są nieodpłatnie.
Gwarancja nie obejmuje uszkodzeń podzielników dokonanych przez użytkowników lokali.
3. W okresie nie objętym gwarancją oraz w trakcie jej trwania, takie czynności jak:
 - przełożenie podzielnika w związku ze zmianą grzejników przez Użytkownika bądź zmniejszeniem ilości elementów grzejnych danego grzejnika,
 - demontaż podzielnika w związku z likwidacją grzejnika,
 - wymiana podzielnika ze względu na jego uszkodzenie przez Użytkownika,

wykonywane są odpłatnie na koszt Użytkownika wg cen uzgodnionych pomiędzy Zarządcą a Rozliczającym.

Przełożenie bądź demontaż podzielnika spowodowane wymiana bądź likwidacją grzejnika wykonane będzie przez pracownika firmy rozliczeniowej po uzyskaniu kopii decyzji Spółdzielni Mieszkaniowej zezwalającej użytkownikowi lokalu na wykonanie tej operacji.

4. Opłaty za czynności serwisowe pobierane będą od Użytkownika przez pracownika reprezentującego Rozliczającego, za pokwitowaniem przyjęcia gotówki /KP/, po czym zostanie wystawiona faktura i przesłana na adres Użytkownika.
5. W ten sposób pobierane będą opłaty za dodatkowy odczyt podzielników oraz dodatkowy montaż podzielników /poza terminem wyznaczonym dla danej nieruchomości/.
6. W przypadku montażu, bądź przełożenia podzielnika w trakcie czynności odczytowych w danym budynku, koszt tych dodatkowych czynności zostanie ujęty w fakturze zbiorczej związanej z odczytem a użytkownikowi zostanie dopisany do jego rozliczenia kosztu c.o.

Obliczenie indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania następuje 1 raz w roku /tj. po upływie 12 miesięcy od daty ostatniego okresu rozliczeniowego/.
Jeden raz w roku następuje dostarczenie rozliczeń indywidualnych i zbiorczych do siedziby Zamawiającego.

VII. POSTANOWIENIA KONCOWE.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż + 16 st. C.
2. W przypadku zmiany Użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego, przyjmuje się zasadę, że rozliczenie kosztów c.o. przejmuje nowy Użytkownik.
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę albo Rozliczającego, ingerencji Użytkownika w podzielniki kosztów /zerwana plomba, zmiana miejsca mocowania podzielnika, zdjęcie podzielnika z grzejnika itp./ lub liczniki ciepła, zmierzającej do zafałszowania odczytów a tym samym oszukania pozostałych Użytkowników lokali przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania – taki lokal zostanie rozliczony wg zapisu rozdz. III pkt 4.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej upoważni Zarząd do kontroli Przestrzegania niniejszego Regulaminu przez wszystkich Użytkowników lokali. Zarządca do czynności kontrolnych może zaprosić przedstawiciela firmy Rozliczającej.
Zarządca w oparciu o Regulamin podejmuje decyzję w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości i sposobu rozliczenia kosztu c.o. dla lokalu gdzie te uchybienia wykryto.
5. Niniejszy REGULAMIN wchodzi w życie z dniem ...01.06.2004r.....

W. Piśorek
Wt

E. Radomska