

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ "KNUROWIANKA" W KNUROWIE I DOKONYWANIA
ROZLICZEŃ TYCH KOSZTÓW Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

Postanowienia ogólne.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U.153/2003 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U.119/2003 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka".
4. Uchwała Nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" z dnia 19 czerwca 2012 roku.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Knurowianka", wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

§ 2

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - **taryfa** - zbiór cen i stawek oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców,
 - **sprzedawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym dostawcą,
 - **użytkownik lokalu** - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 - **układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczenia ciepła,
 - **zamówiona moc cieplna** - ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna dla zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,

- **okres rozliczeniowy** - przedział czasu pomiędzy kolejnymi rozliczeniami zużytej energii cieplnej, która wynosi:
 - a) na potrzeby c.o. - 12 miesięcy kalendarzowych,
 - b) na potrzeby c.c.w. - 6 miesięcy kalendarzowych.
- **węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła do instalacji odbiorczych,
- **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,
- **koszty energii cieplnej** - całość kosztów poniesiona na budynku związana z zakupem energii cieplnej podlegająca rozliczeniu na poszczególnych użytkownikach. Składają się na nie opłaty stałe i opłaty zmienne sprzedawcy ciepła,
- **koszty rozliczenia** - koszty związane z dokonaniem przez firmę indywidualnego rozliczenia, na podstawie zawartej umowy,
- **koszty całkowite** - całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej poniesiona na budynku, obejmująca opłaty stałe i zmienne wraz z kosztami rozliczenia,
- **opłaty stałe** - są to opłaty jakie Spółdzielnia płaci dostawcy bez względu na faktycznie pobraną ilość energii cieplnej,
- **opłaty zmienne** - są to opłaty za dostarczone ciepło, stanowiące iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej. Opłata obejmuje również opłatę za usługi przesyłowe,
- **powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także powierzchnia 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. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się loggi, balkonów i tarasów,
- **współczynniki lokalowe** - współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie niwelować niekorzystne położenie lokali z punktu widzenia komfortu cieplnego. Przy ustalaniu ich wielkości bierze się pod uwagę kondygnację, na której położony jest lokal, otoczenie (czy sąsiaduje z lokalem ogrzewanym, czy np. z dylatacją).
- **współczynniki grzejnikowe** - współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalane przez firmę rozliczeniową, zależne od:
 - a) rodzaju grzejnika,
 - b) mocy grzewczej grzejnika, typu i metody montażu podzielnika,
- **podzielniki** - podzielniki kosztów ogrzewania są urządzeniami pomocniczymi, wskaźnikowymi, dającymi wskazania w jednostkach niemianowanych. Ich wskazania pozwalają na określenie procentowego udziału mieszkania w ogólnych kosztach rocznych zużycia ciepła w budynku. Podzielniki kosztów ogrzewania są urządzeniami nie będącymi przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z DOSTAWCĄ CIEPŁA

§ 3

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są koszty energii cieplnej ponoszone przez Spółdzielnię na budynku. Na koszt energii cieplnej dostarczonej przez sprzedawcę składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną (opłata za moc zamówioną, usługi przesyłowe), pobierana przez okres 12 miesięcy,
 - b) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła,
 - c) opłata za dodatkowe wznowienie, przerwanie dostawy ciepła,
 - d) opłata wynikająca z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe w węźle grzewczym w danym budynku, pobierane w okresie grzewczym,
 - e) inne opłaty związane z dostawą ciepła do budynku, naliczone przez dostawcę ciepła.
2. Opłaty powyższe wynikają z faktur dostarczonych przez sprzedawcę ciepła w okresie rozliczeniowym i są w pełni pokrywane przez Spółdzielnię.

ZASADY ROZLICZANIA SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

§ 4

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i określony jest w umowie z firmą specjalistyczną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę rozliczeniową, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Rozliczeniu indywidualnemu podlegają całkowite koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku przez sprzedawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.
Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania polega na:
 - a) obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
 - b) zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
 - c) wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu.

§ 5

1. Całkowity koszt energii cieplnej budynku mieszkalnego, wynikający z faktur sprzedawcy ciepła dzielony jest na trzy składniki:
 - a) - pierwszy składnik stanowią rzeczywiste, wynikające z faktur opłaty stałe. Podział ich na poszczególne lokale następuje poprzez udział powierzchni danego lokalu w powierzchni danego budynku mieszkalnego,
 - b) - drugi składnik (ciepło nieopomiarowane) stanowi tą część opłat zmiennych, która dotyczy nieopomiarowanego ciepła, emitowanego poprzez piony grzewcze, gałazki i ogrzewanie pomieszczeń wspólnych. Wielkość tego składnika stanowi 25 % kosztów zmiennych, przypadających na dany budynek mieszkalny. Składnik ten

rozliczany jest systemem powierzchniowym.

- c) - trzeci składnik (ciepło opomiarowane) stanowi pozostałą część opłat zmiennych, przypadającą na dany budynek. Składnik ten rozliczny jest zgodnie ze wskazaniami podzielników.
2. Wskazania podzielników korygowane są o tzw. współczynniki lokalowe uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich położenia w bryle budynku oraz współczynniki grzejnikowe uwzględniające wydajności cieplne poszczególnych grzejników.

§ 6

1. Użytkownicy lokali ponoszą koszty wymienione w § 5 oraz koszty rozliczenia i koszty za dodatkowe usługi serwisowe podzielników, wykonane na indywidualne zlecenie.
2. Rozliczenie kosztów między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. Odczyty podzielników kosztów ciepła dokonywane są drogą radiową w terminie do 21 dni od zaprogramowanej w podzielnikach daty automatycznego zapisu rocznego. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia użytkowników lokali.
2. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zaistalowanych podzielników w terminie uzgodnionym z firmą dokonującą odczytów. Odczyt kontrolny zostanie uwzględniony w rozliczeniu kosztów c.o. jeżeli będzie wykonany nie później niż 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wynikających z winy użytkownika, będzie on obciążony za odczyt kontrolny dodatkową opłatą w wysokości określonej w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.
4. W przypadku gdy użytkownik lokalu:
 - a) nie udostępni lokalu do kontrolnego odczytu,
 - b) dokonał jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację c.o. , rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi według maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w budynku, w którym znajduje się lokal.
5. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) demontaż istniejących, montaż dodatkowych grzejników, powiększenie lub zmniejszenie istniejących oraz wymiana dotychczasowych,
 - b) zmiana nastawy wstępnej zaworu, montaż i wymiana zaworów termostatycznych,
 - c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - d) demontaż podzielników kosztów ogrzewania.

6. W uzasadnionych przypadkach dokonywane będą kontrole poprawności zamocowania i funkcjonowania podzielników. Na tę okoliczność sporządzany będzie protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni bądź firmy rozliczeniowej.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia powyższej kontroli.

ZASADY ROZLICZEŃ W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb.
2. Zauważone uszkodzenia podzielników i plomb należy natychmiast zgłosić w administracji Spółdzielni.
3. Za uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu Spółdzielnia obciąży go dodatkowo wynikłymi kosztami.
4. Zgłoszenie uszkodzenia podzielnika powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.
5. Nie zgłoszenie usterek wymienionych w ust.1 traktuje się jako świadome działanie mające na celu ukrycie dokonanych uszkodzeń. W takich przypadkach lokal rozlicza się z pominięciem wskazań podzielników kosztów ogrzewania . Koszt ogrzewania określa się zgodnie z § 7 ust.4.

§ 9

1. W pomieszczeniach, w których nie zainstalowano grzejnika , rozliczenie w danym okresie rozliczeniowym dokonane będzie według średniego zużycia podzielników zabudowanych w budynku.
2. W przypadku wymiany uszkodzonego podzielnika kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego oraz wykluczenia celowej ingerencji mogącej mieć wpływ na odczyt, rozliczenie pomieszczenia w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika montażu, dokonuje się :
 - a) zgodnie z odczytem nowego podzielnika, powiększonym o szacunkową wielkość zużycia za okres przed wymianą podzielnika,
 - b) w przypadku montażu bądź wymiany uszkodzonego podzielnika kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wynikającego z winy użytkownika rozliczenia dokonuje się zgodnie z zapisami § 7 ust. 4.

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia przechodzą na nowego użytkownika lokalu.
4. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni, od osoby zdającej zostanie zatrzymana zaliczka na rozliczenie ciepła w wysokości kwoty wyliczonej w oparciu o symulacyjne wyliczenie kosztów ogrzewania, uwzględniające zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz wzrost kosztów ogrzewania. Przy spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego administrator przeprowadza inwentaryzację podzielników, spisuje ich stany i przekazuje informację do Działu Księgowości.
5. W przypadku rezygnacji z indywidualnego rozliczenia zużytej energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów, użytkownik lokalu rozliczany będzie za cały okres rozliczeniowy według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych, zgodnie z § 7 ust.4.

KONTROLA PRACY URZĄDZEŃ

§ 10

1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego pracownicy Spółdzielni i pracownicy firmy rozliczeniowej są uprawnieni do kontroli podzielników.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia powyższej kontroli.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, a w szczególności braku podzielnika, naruszenia plomb lub innej stwierdzonej ingerencji lub też w przypadku gdy użytkownik nie udostępni lokalu do kontroli, lokal za bieżący okres rozliczeniowy rozliczony zostanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane, zgodnie z § 7 ust.4

USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I ICH ROZLICZANIE

§ 11

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe.
2. Opłaty zaliczkowe ustalane są przez firmę rozliczeniową indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie całkowitych kosztów ogrzania tego lokalu w rozliczanym okresie i prognoz dotyczących szacowanych kosztów na następny okres rozliczeniowy (rezerwa ok. 10%).
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość prognozowanej zaliczki.

§ 12

1. Po wykonaniu rozliczenia przez firmę rozliczającą Spółdzielnia dostarcza druk rozliczeniowy użytkownikowi lokalu.

2. Powstałą nadpłatę wynikającą z rozliczenia zalicza się na poczet bieżących opłat za używanie lokalu.
3. W przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów c.o. użytkownik zobowiązany jest ją wpłacić na rachunek Spółdzielni przy najbliższej opłacie czynszowej.
4. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

USTALANIE OPŁAT I ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 13

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania centralnie ciepłej wody (c.c.w) w rozliczeniu ze sprzedawcą ustala się na podstawie wyliczonej ilości zużytego ciepła oraz opłat stałych.
2. Cena podgrzania 1 m³ wody ustalana jest jednolicie dla wszystkich nieruchomości, w oparciu o koszty poniesione z tego tytułu w okresie poprzednim.
3. Cenę za podgrzanie 1 m³ wody zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 14

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnej ciepłej wody wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu podgrzania wody.
2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się jako iloczyn zaliczkowej normy zużycia c.c.w. i ceny podgrzania 1 m³ wody.
3. Zaliczkowe normy zużycia wody ustalane są na podstawie zużycia z lat poprzednich, przy czym na wniosek użytkownika lokalu mogą być one zmienione.
4. Zaliczkę użytkownik wnosi miesięcznie przy opłacie za używanie lokalu.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia przechodzą na nowego użytkownika lokalu.

§ 15

1. Rozliczenie z użytkownikami w lokalach nieopomiarowanych lub w których uniemożliwiono dokonanie odczytu wodomierza ustala się w formie ryczałtu jako iloczyn 2,7 m³ wody na osobę miesięcznie zamieszkałą w danym lokalu i kosztu podgrzania ustalonego wg zasad określonych w § 13. Ryczałt nie podlega rozliczeniu.
2. W sytuacji stwierdzenia przez administrację Spółdzielni nielegalnego poboru ciepłej wody, opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzanie wody przyjmuje się jako iloczyn 5,0 m³ wody na osobę zamieszkałą i kosztu podgrzania 1 m³ wody.

§ 16

1. Rozliczenie z użytkownikami w lokalach opomiarowanych dokonuje się w okresach półrocznych, według stanu na 31 marca i 30 września danego roku.
2. Różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami na poczet pokrycia kosztów c.c.w. a poniesionymi kosztami, stanowi nadpłatę lub niedopłatę, którą należy rozliczyć przy najbliższej opłacie czynszowej.
3. O terminie odczytu urządzeń pomiarowych użytkownik będzie zawiadamiany z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc obowiązującą Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" w Knurowie i dokonywania rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali zatwierdzony Uchwałą Nr 19/2012 z dnia 13.12.2012 roku.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2014 z dnia 15 stycznia 2014 roku i jest stosowany do rozliczeń kosztów dostawy ciepła począwszy od 2013 r.