

**Regulamin
rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006r. Dz.U. Nr 89, poz. 625 z późn.zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 18 sierpnia 2011r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. Nr 189 poz. 1126 z późn.zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn.zm.)
4. Statut Spółdzielni § 99 pkt 13 ppkt. 5

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania.
2. Regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. **Lokal** - lokal mieszkalny.
2. **Użytkownik lokalu** - właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.
3. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
4. **Odbiorca** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”.
5. **Sezon grzewczy** - okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.
6. **Okres rozliczeniowy** - 12 miesięczny okres określony datami, pomiędzy jednym, i drugim rozliczeniem.
7. **Koszty całkowite** - całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia.
8. **Koszty zakupu ciepła** - należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić dostawcy energii cieplnej.
9. **Koszty rozliczenia** - należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
10. **C.O.** - centralne ogrzewanie.
11. **Współczynniki lokalowe** - współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie korygować zużycie ciepła w lokalach usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (mieszkania szczytowe, położone na parterach, ostatnich kondygnacjach, przy uskokach itp.). Wyznaczane są one w oparciu o obliczeniowe straty ciepła poszczególnych mieszkań. Wielkości tych współczynników mogą ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku.
12. **Współczynniki grzejnikowe** - współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalane przez firmę rozliczeniową, zależne od:
a/ rodzaju grzejnika / typ, materiał, konstrukcja
b/ mocy grzewczej grzejnika, typu i metody montażu podzielnika,
13. **Podzielniki** - są urządzeniami wskaźnikowymi nie będącymi przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Ich wskazania pozwalają na określenie procentowego udziału mieszkania w ogólnych kosztach rocznych zużycia ciepła budynku.




§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku.
2. Na koszt zakupu ciepła składają się :
 - a) opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - b) opłata za przesył mocy zamówionej (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - c) opłata abonamentowa (w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - d) opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - e) opłata za przesył ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - f) opłata za nośnik (zł/m³ wg wskazań wodomierza) – **opłata zmienna**

§ 5

Obsługa systemu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i rozliczeń zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej z odbiorcą.

§ 6

W nieruchomościach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania jednostką rozliczeniową kosztów C.O. dla lokali jest:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych dostawcy ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, kosztów ciepła zużytego na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, itp.), nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze) oraz pozostałej nieopomiarowanej mocy grzewczej w budynku,
- 2) jednostka rozliczeniowa (j.r.) - w odniesieniu do kosztów zmiennych dostawcy ciepła związanych z ciepłem rejestrowanym przez podzielniki. Przy określeniu ilości j.r. stosuje się współczynniki korekcyjne lokalowe oraz współczynniki grzejnikowe.

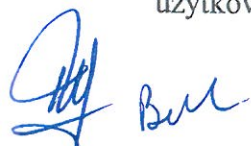
Odczyty podzielników ciepła

§ 7

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 8

1. Odczyt podzielników nie wymaga udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urządzeń o której mowa w §19.
2. Odczyt wskazań podzielników wykonywany jest zdalnie drogą radiową za pomocą przenośnej jednostki odczytowej. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia stanu podzielników przez użytkowników lokali.



B. Parik

3. Zdalny odczyt wskazań podzielników wykonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej w ciągu 21 dni przypadających po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Do rozliczenia przyjmowane są wartości zużycia wg stanu podzielników na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.

§ 9

W przypadku opuszczenia lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do administracji Spółdzielni termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania odczytu pośredniego podzielników.

§ 10

Przedstawiciel firmy rozliczeniowej dokonującej odczytu musi, na żądanie użytkownika lokalu, przedstawić upoważnienie wystawione przez firmę dokonującą rozliczeń uprawniające go do dokonania odczytów.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

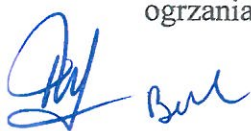
§ 11

Rozliczenie kosztów ogrzewania, polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
2. Zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu,
4. Ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej w lokalu w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie za ostatni okres.

§ 12

1. Całkowity koszt zakupu ciepła do budynku, wynikający z faktur dostawcy ciepła, dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
2. Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych oraz nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez pionowy grzewczy. Wysokość tych kosztów ustala się na 20 % kosztów zmiennych dostawcy ciepła w całym budynku. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła w budynku kosztów ciepła zużytego na cele określone w punkcie 2 i 3. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
5. Wskazania podzielników korygowane są o współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.
6. Na koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.



7. Do kosztu ogrzewania lokalu dolicza się koszt wykonania rozliczenia stanowiący wynagrodzenie firmy za wykonaną usługę.

§ 13

1. Za mieszkania nieopomiarowane uważa się mieszkania w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu).
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym określa się na poziomie maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w lokalu opomiarowanym w budynku, rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
3. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt urządzeń pomiarowych będzie niemożliwy z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, zostanie on obciążony opłatą za centralne ogrzewanie wg zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

§ 14

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, plomb i zaworów termostatycznych. W przypadku wystąpienia tych sytuacji z winy lokatora, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielników.
2. Zgłoszenie uszkodzenia podzielnika powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.
3. Przez ingerencję rozumie się działanie z zewnątrz objawiające się uszkodzeniem plomb, obudowy, elementów mocujących lub ich części, mogących mieć wpływ na odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
4. Należność za energię ciepłą w przypadku ingerencji występującej po raz pierwszy od momentu zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu dla danego użytkownika ustala się jak niżej:
 - a) jeżeli dotyczy jednego dowolnego podzielnika spośród zamontowanych w lokalu, rozliczenie następuje wg. średniego odczytu w węźle cieplnym podwyższonego o współczynnik 50%,
 - b) w pozostałych przypadkach cały lokal rozlicza się z pominięciem wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Zużycie określa się wg zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.
5. Każda następna ingerencja występująca w lokalu na dowolnym podzielniku powoduje rozliczenie bieżącego okresu rozliczeniowego wg zasad wymienionych w pkt. 4b.
6. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego uszkodzenia podzielnika, np. w trakcie remontu lokalu itp., przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie przedmiotowego podzielnika dokonuje się wg średniego zużycia w węźle z uwzględnieniem daty usunięcia usterki. Zgłoszenie uszkodzenia podzielnika powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.
7. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu mającego znamiona celowego działania zmierzającego do obniżenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w całym lokalu, bez względu na ilość uszkodzonych podzielników, wykonane zostanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

§ 15

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.

 ber

 B. Nais

3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów C.O. winno nastąpić przed upływem 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w terminie do 25 -go dnia drugiego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia.
5. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona na poczet tych zobowiązań i rozliczona na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 17

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie w administracji Spółdzielni w terminie 14-dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
3. Zarząd Spółdzielni udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia reklamacji.

Postanowienia końcowe

§ 18

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania instrukcji otrzymanej od firmy rozliczeniowej w trakcie montażu podzielników ciepła.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu i prawidłowości działania podzielników ciepła.

§ 19

1. Administracja Spółdzielni ma prawo do kontroli poprawności funkcjonowania podzielników w lokalu. Na okoliczność kontroli sporządzany jest protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, a w szczególności braku podzielnika, uszkodzenia podzielnika, naruszenia plomb, lub innej stwierdzonej ingerencji lub też w przypadku odmowy kontroli podzielników, lokal za bieżący okres rozliczeniowy rozlicza się wg zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

§ 20

Użytkownik ponosi koszty zakupu i serwisu podzielników oraz koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania.

§ 21

1. Za uszkodzenia instalacji C.O. oraz podzielników, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody Spółdzielni,



- d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody Spółdzielni,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) demontaż podzielników kosztów ogrzewania (ciepła),
 - h) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.
4. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji C.O., o których mowa w pkt 2 dokonane przez użytkownika lokalu samowolnie, bez porozumienia i pisemnej zgody Spółdzielni skutkują rozliczeniem lokalu wg zasad dotyczących lokali nieopomiarowanych.
5. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w ust. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
- a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o.,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
 - c) samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji c.o./ na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę/,
 - d) naprawienie szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.
6. W przypadku konieczności lub chęci wymiany pojedynczych grzejników w instalacji centralnego ogrzewania należy:
- a) zwrócić się z pisemnym wnioskiem do administracji Spółdzielni o zgodę na wymianę,
 - b) administracja określa warunki wymiany na piśmie podając moc grzewczą grzejnika,
 - c) dokonujący wymiany grzejnika przedstawia Spółdzielni dokument stwierdzający parametry grzejnika np. : dokument zakupu lub świadectwo jakości,
 - d) dokonać wymiany po zakończeniu sezonu grzewczego, najpóźniej do 20 sierpnia,
 - e) zgłosić dokonanie wymiany w celu ustalenia montażu podzielnika elektronicznego,
 - f) wszelkie koszty związane z wymianą grzejnika oraz przełożenia podzielnika ponosi wnioskodawca.

Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2016 r. uchwałą nr 9/412/2016 obowiązuje od nowego okresu rozliczeniowego tj. od 1-01-2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Beck
mgr Beata Beck

PREZES ZARZĄDU
SM „KOLEJARZ” w Raciborzu

Krystkiewicz
mgr Zbigniew Krystkiewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOLEJARZ”

Nowakowski
Stanisław Nowakowski

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOLEJARZ”

Stawik
Brygida Stawik