

Regulamin

indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” w Warszawie.

§1

Podstawy prawne regulujące indywidualne rozliczanie zużycia ciepła:

1. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. Ustaw z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami) (Art. 7)
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. Ustaw z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późniejszymi zmianami) (Art. 45a pkt 8 do 12)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Ustaw z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami) (§135 pkt 2 i 2₁-2₂)

§2

Zasady ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z wyjątkiem lokali posiadających indywidualne liczniki energii cieplnej.
2. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania jest podział między użytkowników kosztów zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania całej nieruchomości i kosztów firmy rozliczającej. Suma w/w kosztów odniesiona do naliczonych przedpłat (zaliczek na poczet centralnego ogrzewania) daje wynik: nadpłatę lub niedopłatę.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego przez firmę rozliczeniową na podstawie odpowiedniej umowy.
4. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i kończy się 31 maja każdego roku kalendarzowego.

5. W rozliczanej nieruchomości typ podzielników do rozliczeń musi być jednakowy.
6. Podstawą ustalenia kosztów za dostarczoną energię ciepłą do danego budynku są faktury wystawione przez sprzedawcę energii ciepłej.
7. Koszty dostawy energii ciepłej dostarczonej do nieruchomości na potrzeby jej ogrzewania pokrywane są w całości przez wszystkich indywidualnych odbiorców (użytkowników) w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Koszty te obciążają użytkownika mającego aktualne prawo do zajmowanego lokalu.

§3

Zasady szczegółowe

1. W skład opłat za centralne ogrzewanie wchodzi:
 - a) **koszty stałe**, są to opłaty za zamówioną moc ciepłą, oraz za usługę przesyłową obliczone według stawki przypadającej na m² powierzchni użytkowej w rozliczeniu miesięcznym. Wartość kosztów stałych c.o. ustala się na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów dla danej nieruchomości. Zależą one od zamówionej mocy na dany budynek.
 - b) **koszty zmienne**, jest to opłata za dostarczoną energię ciepłą do budynku, liczona wg wskazań licznika ciepła w danym budynku. W kosztach zmiennych wyodrębnia się:
 - **koszty wspólne** to są koszty ogrzewania łazienek, w których nie są zamontowane podzielniki oraz koszty ogrzewania korytarzy, klatek schodowych, pralni, suszarni, pomieszczeń warsztatowych i technicznych, oraz koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, które łącznie stanowią 35% do 50% kosztów zmiennych i rozliczone zostaną indywidualnie dla każdego budynku według stawki przypadającej na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego
 - **koszty zużycia ciepła** stanowiące od 65% do 50% kosztów zmiennych w danym budynku, rozliczane są według sumarycznych wskazań zarejestrowanych w poszczególnych mieszkaniach i lokalach użytkowych przez podzielniki kosztów ogrzewania

i przeliczane są proporcjonalnie do ilości odczytanych jednostek w danym mieszkaniu lub lokalu użytkowym

2. W celu określenia udziału poszczególnych grzejników w całkowitym zużyciu ciepła, wyświetlone na podzielniku jednostki zużycia są mnożone przez współczynnik oceny grzejnika, który określany jest indywidualnie dla każdego grzejnika przez centrum obliczeniowe firmy rozliczeniowej. Podstawę do określenia współczynników oceny grzejników stanowi ich pełna inwentaryzacja, która została wykonana w trakcie montażu podzelników.
3. Koszty odczytu i rozliczenia zużytego ciepła są doliczane do całości kosztów ogrzewania dla lokalu wyposażonego w elektroniczne podzelniki kosztów wg ilości zamontowanych w lokalu podzelników.
4. Dla lokali niekorzystnie położonych energetycznie w bryle budynku (narożnych, na ostatnim piętrze lub na parterze) są stosowane współczynniki korygujące opracowane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „Instal”. Przed dokonaniem rozliczenia dopuszcza się wprowadzenie przez Spółdzielnię korekt wartości współczynników redukcyjnych dla poszczególnych budynków (załącznik nr 1: współczynniki COBRTI „Instal”).
5. Zastosowane w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” elektroniczne 2-czujnikowe podzelniki kosztów ogrzewania „TELEMETRIC Star” są zgodne z normą PN-EN 834 ustanowioną przez PKN 12.03.1999 r.
6. Odczyty wskazań podzelników kosztów są dokonywane zdalnie (drogą radiową) tj. bez konieczności wchodzenia do lokali.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomby podzelnika lub dokonania innej niepożądanego ingerencji w podzelniku, koszty ogrzewania wyliczane będą na podstawie najwyższego wskaźnika zużycia w danej nieruchomości (dla lokalu o maksymalnej ilości odczytanych jednostek w przeliczeniu na m^2 jego powierzchni).
8. W uzasadnionych przypadkach przy braku możliwości opomiarowania grzejnika, zużycie ciepła zostanie oszacowane na podstawie charakterystyki technicznej grzejnika.
9. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nie wyposażonych w indywidualne podzelniki kosztów ogrzewania wyliczane będą na podstawie najwyższego zużycia ciepła z lokalu wyposażonego w

elektroniczne podzielniki kosztów w danym budynku (dla lokalu o maksymalnej ilości odczytanych jednostek w przeliczeniu na m² jego powierzchni).

§4

Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania

1. Do zakończenia okresu rozliczeniowego właściciel lokalu lub najemca wnosi opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni, na podstawie analizy kosztów poniesionych za dostawę energii cieplnej w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen energii cieplnej. Wysokość opłat zaliczkowych może być korygowana w czasie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku wprowadzenia przez sprzedawcę energii cieplnej zmiany cen.
2. Przedpłaty powinny być wnoszone w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

§5

Rozliczenia

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego firma rozliczeniowa dokonuje odczytów wskazań podzielników kosztów „TELEMETRIC Star” oraz na zlecenie Spółdzielni sporządza rozliczenia indywidualne kosztów ogrzewania dla właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i najemców a także dokonuje zbiorczego rozliczenia kosztów ogrzewania.
2. Właściciel lokalu mieszkalnego, użytkowego lub najemca otrzyma rozliczenie zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy do dnia 31 sierpnia roku rozliczeniowego.
3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia zużytej energii cieplnej rozliczane będą w następujący sposób:
 - a) gdy koszty zużytej energii w lokalu przekroczą sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym, jego właściciel lub użytkownik zobowiązany jest do pokrycia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego rozliczenia zużytego ciepła. Po tym terminie Spółdzielnia może naliczyć ustawowe odsetki za zwłokę

- b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zużytej energii cieplnej zaliczane będą w pierwszej kolejności na pokrycie niedoboru z tytułu opłat eksploatacyjnych a w przypadku braku zaległości z wyżej wymienionego tytułu – zgodnie z dyspozycją właściciela lub użytkownika lokalu
4. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego, wynik rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu zostanie przypisany aktualnemu użytkownikowi na koniec okresu rozliczeniowego. Na wniosek właściciela lub użytkownika lokalu może być wykonany podział wyżej wymienionych kosztów lokalu pomiędzy poszczególnych jego użytkowników pod warunkiem wykonania międzyodczytu podzielników przy każdorazowej zmianie użytkowników. Rozliczenie na wszystkich użytkowników zostanie wówczas dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty wykonania międzyodczytów i dodatkowych rozliczeń obciążają każdego z użytkowników lokalu.

§6

Inne postanowienia

1. Właściciel lokalu lub jego użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wszelkich stwierdzonych uszkodzeniach podzielników kosztów c.o. lub nieprawidłowościach w ich działaniu. W przeciwnym wypadku właściciel lokalu lub jego użytkownik będzie rozliczany zgodnie z §3 pkt.7 oraz §3 pkt. 9 niniejszego Regulaminu.
2. Zmiany dotyczące lokalu (podział lub połączenie) wymagają przeprowadzenia międzyodczytów podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt dodatkowego odczytu pokrywa właściciel lokalu lub jego użytkownik.
3. Uzgodnione ze Spółdzielnią zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przeprowadzenia międzyodczytu i przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt dodatkowej usługi obciąża aktualnego właściciela lokalu.
4. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów ogrzewania powinny być zgłaszane do Spółdzielni w ciągu 60 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Przyjęte reklamacje będą rozpatrzone w

- ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. Fakt złożenia reklamacji nie wstrzymuje uregulowania należności za zużytą energię cieplną.
5. Montaż uzupełniający indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania „TELEMETRIC Star” w lokalach mieszkalnych i użytkowych będą wykonywane na koszt Spółdzielni.
 6. W przypadkach nieopisanych w niniejszym Regulaminie, sprawy sporne będą regulowane zgodnie z przepisami systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania firmy dokonującej rozliczenia w Spółdzielni „Zachód” (Załącznik nr 2) oraz zgodnie z przedmiotową normą PN-EN 834 i odpowiednimi przepisami prawnymi.

Regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 20013/2014.

§7

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Zachód” w dniu 23 czerwca 2014 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2014 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Równocześnie traci moc Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Zachód” w dniu 08 grudnia 2011 r. uchwałą nr 11/2011.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej