

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej w lokalach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”

I. Akty prawne.

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej opracowano w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r.- Prawo energetyczne (Dz.U. 2012.1059 j.t. z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Gospodarki 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. (Dz.U.2010.194.1291) .
- 3) Umowę zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Kozłówce” a Dostawcą Ciepła – umowa kompleksowa dostarczania ciepła do budynków wielolokalowych Spółdzielni.
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”.

II. Zakres stosowania.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” zwana dalej Spółdzielnią uchwalając niniejszy regulamin dokonała wyboru metody rozliczenia całkowitych kosztów zakupionej energii cieplnej za pomocą elektronicznych podzielników kosztów w celu stymulowania energooszczędnego zużycia energii cieplnej do ogrzewania lokali.
2. W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę wykorzystującą wskazania urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, użytkownik lokalu udostępnia lokal w celu zainstalowania lub wymiany tych urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku i w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
3. Poniższy regulamin rozliczania kosztów zakupionej energii cieplnej stosuje się w budynkach wielolokalowych w zasobach Spółdzielni, w których zamontowano podzielniki kosztów, w co najmniej 80% istniejących lokali.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady indywidualnego rozliczania przez Spółdzielnię użytkowników lokali w zakresie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na ogrzewanie tych lokali wraz z ogrzewanymi pomieszczeniami wspólnymi.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje Spółdzielnię oraz wszystkich użytkowników lokali w budynkach będących w zasobach Spółdzielni.
Sposób rozliczania kosztów energii cieplnej jest następujący:
 - a) lokale w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów rozliczane będą wg wskazania podzielników w oparciu o współczynniki wyrównawcze ustalane na podstawie Bilansów Energetycznych.

- b) lokale lub pomieszczenia w tych lokalach, które nie zostały wyposażone w podzielniki kosztów z przyczyn niezależnych od Spółdzielni w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, rozliczone będą wg zasad określonych w § 4 ust. 1.
3. Użytkownikiem lokalu jest osoba fizyczna władająca lokalem, której w szczególności przysługuje:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią,
 - faktyczne zajmowanie lokalu .
 4. Użytkownikiem lokalu może być także osoba prawna, władająca lokalem na zasadach określonych w ust.3, z tym że nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 5. Użytkownicy lokali winni utrzymywać w zajmowanych lokalach w sezonie grzewczym minimalną temperaturę 18^oC - 22^oC oraz przez cały rok wilgotność powietrza 40% -55%, aby nie dopuścić do zawilgocenia i zagrzybienia zajmowanego lokalu.
 6. Pomieszczeniami wspólnymi są części budynku , które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali np. klatki schodowe, suszarnie.
 7. Ogrzewanie na klatce schodowej w budynku V-kondygnacyjnym może być włączone bądź wyłączone na wniosek większości użytkowników lokali danej klatki schodowej. W przypadku wieżowców konieczny jest wniosek większości użytkowników lokali w budynku.
 8. Poza sezonem grzewczym :
 - a) ogrzewanie może być włączone, jeżeli temperatura powietrza mierzona przez trzy kolejne dni o godzinie 19⁰⁰ będzie niższa niż 10^oC,
 - b) po włączeniu ogrzewania może być ono wyłączone, jeżeli temperatura powietrza mierzona przez trzy kolejne dni o godzinie 19⁰⁰ będzie wyższa niż 15^oC.
 9. Podzielnik kosztów ciepła zwany dalej podzielnikiem kosztów , to urządzenie montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania, służące do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie rachunków za ogrzewanie budynku z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych /§1 ust.2 pkt.a/, pomiędzy poszczególnych użytkowników budynku wielolokalowego Nie jest urządzeniem pomiarowym.
 10. Montaż elektronicznych podzielników finansowany jest przez użytkowników lokali, poprzez opłaty za dzierżawę podzielników naliczane wraz z rozliczeniem energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy.

§ 2

1. Podstawą do indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w lokalach wraz z pomieszczeniami wspólnymi w danym budynku, określonymi w § 1, jest całkowity koszt ogrzewania tego budynku, który jest sumą kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w rozbiciu na:
 - a/ część stałą, niezależną od zużycia energii cieplnej na ogrzewanie obejmującą :

- opłatę za zamówioną moc ciepłą,
 - opłatę abonamentową,
 - opłatę za nośnik ciepła,
 - opłatę za dodatkowe, zlecone przez Spółdzielnię (decyzją Zarządu) przerwanie i ponowne wznowienie dostawy ciepła,
 - opłatę za inne usługi lub czynności wykonane na zlecenie Spółdzielni, związane z prawidłowym funkcjonowaniem ogrzewania instalacji wewnętrznych i węzłów cieplnych, za funkcjonowanie których odpowiedzialna jest Spółdzielnia,
- b/ część zmienną, obejmującą:
- koszty za dostarczoną w okresie sezonu grzewczego energię ciepłą, w oparciu o wskazania licznika ciepła i obowiązujące stawki taryfowe za energię ciepłą,
 - koszty za usługę przesyłową,
 - koszty obsługi i rozliczenia ogrzewania, zgodnie z umową zawartą z firmą wykonującą przedmiotową usługę.
2. Koszty ogrzewania przypadające na poszczególne lokale mieszkalne rozlicza się według niżej określonych zasad:
- a) część stała - obejmująca koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatki schodowe, suszarnie oraz pomieszczeń nieopomiarowanych, rozliczana jest proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w stosunku do ogólnej powierzchni lokali w tym budynku,
 - b) część zmienna kosztów ogrzewania, zależna od zużycia ciepła przez użytkowników lokali określana jest na podstawie wskazań podzielników kosztów energii cieplnej zamontowanych w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych w zależności od usytuowania lokalu,
 - c) procentowy podział kosztów zużycia ciepła na część stałą i zmienną corocznie ustala Zarząd Spółdzielni po wyliczeniu faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania budynku w danym okresie rozliczeniowym.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku /okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy/, a koszty odczytu i rozliczenia obciążają użytkownika lokalu, są one wyszczególnione w rozliczeniu końcowym w odrębnej pozycji dla każdego lokalu mieszkalnego.

Użytkownicy lokali, którzy w grzejnikach łazienkowych mają zamontowane grzałki elektryczne powinni zgłosić pisemnie ten fakt do Spółdzielni przed rozpoczęciem okresu grzewczego, jak również zlecić Spółdzielni wykonanie dodatkowych odczytów podzielników zainstalowanych na tych grzejnikach. W takim przypadku liczba jednostek wskazanych na podzielniku zamontowanym na grzejniku łazienkowym będzie pomniejszona o liczbę odczytaną na nim przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. Użytkownicy lokali, którzy nie zgłosili pisemnie do Spółdzielni faktu wyposażenia grzejników łazienkowych w grzałki elektryczne i nie zlecieli Spółdzielni dodatkowego odczytu przed rozpoczęciem sezonu

grzewczego zostaną rozliczeni na zasadach ogólnych zawartych w niniejszym regulaminie.

2. Odczytów wskazań podzielników kosztów energii cieplnej dokonują osoby upoważnione przez firmę dokonującą rozliczeń na podstawie umowy ze Spółdzielnią, w obecności użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej. Obecność użytkownika lokalu nie jest wymagana w przypadku podzielników wykorzystujących radiowy transfer danych.
3. O terminie odczytów użytkownik lokalu będzie powiadamiany w formie pisemnej poprzez umieszczenie informacji na kłatkach schodowych z wyprzedzeniem 14 dni przed planowanym odczytem. Drugie ogłoszenie nastąpi z wyprzedzeniem 7 dni przed planowanym odczytem. Użytkownik lokalu, który zgłosi w Spółdzielni adres korespondencyjny zostanie powiadomiony przez firmę dokonującą odczytu listem poleconym z wyprzedzeniem 14 dni przed pierwszym planowanym odczytem. Koszt zawiadomienia obciąża użytkownika lokalu.
4. Pierwszy odczyt odbywa się w godzinach popołudniowych od 17⁰⁰ - 21⁰⁰, drugi w godzinach przedpołudniowych od 8⁰⁰ - 12⁰⁰.
5. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia dokonania odczytu podzielników w zaplanowanym terminie. W czasie odczytu podzielniki kosztów muszą być dostępne bez przeszkód dla osób dokonujących odczytu.
6. Przed odczytem podzielnika, osoba dokonująca odczytu ma obowiązek kontroli prawidłowości montażu podzielnika oraz jego stanu technicznego.
7. W razie dwukrotnej nieobecności użytkownika lokalu, firma dokonująca rozliczeń wyznaczy trzeci termin odczytu i zawiadomi pisemnie za potwierdzeniem odbioru każdego użytkownika lokalu oddzielnie. Koszty zawiadomienia i odczytu w trzecim terminie ponosi użytkownik lokalu, wg cennika stosowanego przez firmę rozliczeniową.
8. Jeżeli pomimo wyznaczenia trzech terminów w danym okresie rozliczeniowym nie jest możliwe odczytanie podzielników kosztów z winy użytkownika lokalu, Spółdzielnia rozliczy koszty ogrzewania tego lokalu wg iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego albo żądać od użytkownika odszkodowania.
9. Każdorazowo Użytkownik lokalu lub osoba przez niego upoważniona potwierdza podpisem dokonane odczyty oraz stan techniczny plomb i podzielników. Kopie tego dokumentu pozostawiane są osobie podpisującej.
10. Obecność użytkownika lokalu nie jest wymagana w przypadku podzielników wykorzystujących radiowy transfer danych.

§ 4

1. Spółdzielnia może za okres rozliczeniowym obciążyć kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu /pomieszczenia/użytkowanego albo dochodzić odszkodowania od użytkowników lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, którzy:
 - a) nie wyrazili zgody na zamontowanie podzielników kosztów w zajmowanych lokalach lub pomieszczeniach,
 - b) doprowadzili do braku możliwości zamontowania podzielników kosztów w lokalach lub w pomieszczeniach.

2. Każde zauważone przez użytkownika lokalu nieprawidłowe działanie podzielników kosztów winno być natychmiast zgłoszone do Spółdzielni.
3. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów nie z winy użytkownika lokalu, Spółdzielnia może obciążyć użytkownika tego lokalu, za okres rozliczeniowy kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu /pomieszczenia/użytkowanego albo dochodzić od tych użytkowników odszkodowania.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji :
 - a) uszkodził plombę na podzielniku kosztów,
 - b) uszkodził podzielnik kosztów,
 - c) celowo uniemożliwił dokonanie odczytu,
 - d) samodzielnie bez zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zmienił ilość elementów grzejnych),
 - e) nie zgłosił uprzednio w Spółdzielni, że będzie wykonywał w zajmowanym lokalu we własnym zakresie wymianę grzejników i przełożenia podzielników kosztów. Podzielnik kosztów winien być koniecznie przełożony w tym samym dniu z dotychczasowego grzejnika na nowo podłączony grzejnik do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania,

Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu:

1)odszkodowania albo

2)obciążyć użytkownika tego lokalu, za okres rozliczeniowy , kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodził podzielnik kosztów zobowiązany jest do pokrycia kosztów podzielnika i jego wymiany w oparciu o umowę i cennik firmy, która na zlecenie spółdzielni zajmuje się rozliczaniem kosztów energii cieplnej/ centralnego ogrzewania/. W przypadku uszkodzenia plomby przez użytkownika lokalu zobowiązany jest on do pokrycia kosztów związanych z legalizacją zerwanej plomby oraz wymianą uszkodzonych urządzeń. Natomiast w przypadku wskazanym w §4 ust.4 pkt.d użytkownik obowiązany jest do przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego.

5. Niniejszy regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło w danym budynku tj. na podstawie powierzchni lokali w następujących przypadkach:
 - gdy wskazania podzielników kosztów w 51% odczytanych w lokalach będą wykazywać zużycie mniejsze niż 50% średniego zużycia w danym budynku,
 - gdy nie zostanie dokonany odczyt w co najmniej 51% lokali.

§ 5

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w ciągu całego roku na poczet kosztów zużycia energii cieplnej wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu, w terminach miesięcznych wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.
2. Po pierwszym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu wnosić będzie opłatę ustaloną w oparciu o rozliczone koszty c.o. z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym budynku, powiększone o przewidywane podwyżki cen energii cieplnej lub podatku VAT na dany okres rozliczeniowy. Wysokość opłat ustalana jest przez Zarząd dla wszystkich lokali danego budynku.

3. W przypadku zmiany ceny za dostarczoną energię ciepłą lub moc zamówioną przyjmuje się, że :
 - a) zużycie ciepła jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego,
 - b) miesięczna opłata zaliczkowa wzrasta proporcjonalnie do wzrostu cen dostawcy ciepła.

§ 6

1. W przypadku ustalonej kwoty zwrotu (nadpłaty) zostanie ona zaliczona użytkownikowi lokalu na poczet opłat za lokal w następnych miesiącach lub na życzenie użytkownika lokalu zwrócona mu pod warunkiem braku występowania zadłużenia w stosunku do spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu.
2. W razie zalegania z opłatami za lokal, ustalona kwota zwrotu (nadpłata) zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia.
3. W przypadku ustalenia należnej dopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest ją uiścić jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
4. Za zgodą Zarządu istnieje możliwość rozłożenia należnej dopłaty na raty.
5. Użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.

§ 7

1. W przypadku przekazania mieszkania przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub innemu użytkownikowi lub sprzedaży lokalu, dotychczasowy użytkownik ma obowiązek:
 - a) zgłosić do Spółdzielni konieczność dokonania odczytu specjalnego co najmniej 14 dni przed w/w faktem,
 - b) pokryć koszty tego odczytu,
 - c) dokonać wpłaty zaliczkowej w wysokości sześciomiesięcznej opłaty za energię ciepłą na poczet przyszłego rozliczenia. Wpłata zaliczkowa na poczet przyszłego rozliczenia energii ciepłej może zostać określona w wyższej wysokości niż określona powyżej jeżeli dokonany odczyt specjalny podzielników wskazuje na potrzebę pobrania zaliczki w wyższej kwocie . Wymóg ten jest jednym z warunków wydania zaświadczenia o nie zaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni,
 - d) zgłosić Spółdzielni nowy adres pod który należy wysłać rozliczenie. W przypadku ustalonej kwoty zwrotu (nadpłaty) zostanie ona zwrócona przez Spółdzielnię byłemu użytkownikowi lokalu w terminie do 60 dni od daty otrzymania rozliczenia przez tego użytkownika lokalu. Spółdzielnia może odstąpić od pobierania opłaty zaliczkowej na poczet przyszłego rozliczenia energii ciepłej, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt c regulaminu, w przypadku darowizny mieszkania. Przed zawarciem aktu notarialnego – umowy darowizny osoba, która ma być obdarowana złoży pisemne oświadczenie, że pokryje wszystkie koszty wynikające z rozliczenia kosztów energii ciepłej na dzień objęcia lokalu.
2. Użytkownik zbywający lokal powiadamia użytkownika obejmującego lokal o wprowadzonym systemie rozliczeń kosztów energii ciepłej w lokalu.

3. Nowy użytkownik lokalu wnosi wpłaty zaliczkowe na poczet kosztów energii cieplnej w wysokości ustalonej dla poprzedniego użytkownika w terminie miesięcznym i wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.
4. Rozliczenie kosztów takiego lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Koszty rozliczenia lokali w okresie pustostanu obciążają Spółdzielnię.

§ 8

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej Użytkownicy mogą złożyć w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia – dotyczy tylko tych lokali, w których odczyt został dokonany.
2. W przypadku złożenia reklamacji po tym terminie nie zostanie ona uwzględniona i na kolejny okres rozliczeniowy obowiązywać będzie aktualne rozliczenie przesłane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłowie”.
3. O sposobie załatwienia zgłoszenia reklamacyjnego użytkownicy lokali informowani będą pisemnie w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia pisemnej reklamacji.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielnia prowadzi analizy zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Wyniki tych analiz przedstawiane są w rocznym sprawozdaniu Zarządu. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku. Celem tego jest określenie przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia energii cieplnej w tym budynku lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.

§ 10

W sprawach nie ujętych w niniejszym regulaminie decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

III. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **25 listopada 2016r. – 37/2016r.**
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” uchwalony w dniu. 20 października 2015r. – Uchwała nr 35/2015.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

