

REGULAMIN USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW WSK - KRAKÓW

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.IV. 1997r Prawo energetyczne / Dz. U. 2003r nr 153 poz. 1504/ z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 16.IX. 1982r Prawo Spółdzielcze / tekst jednolity Dz. U. 2003r nr 188 poz. 1848/ z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 15.XII. 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity Dz. U. 2003r nr 119 poz. 1116/ z późniejszymi zmianami.
4. Statut Spółdzielni

CZEŚĆ OGÓLNA

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

1. Każdy odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej domowej instalacji centralnego ogrzewania jest użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.
2. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią część wspólną nieruchomości. Dotyczy to w szczególności :
 - a/ rur przyłącznych / piony, gałązki /,
 - b/ zaworów przygrzejnikowych, w tym termostatycznych i zwrotnych,
 - c/ grzejników w części wspólnej
 - d/ podzielników kosztów ogrzewania,
 - e/ innych urządzeń pomiarowych,

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

- 1/ urządzeniach pomiarowych - należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, tj : urządzenia wskaźnikowe / podzielniki kosztów /,

2/jednostce rozliczeniowej – należy przez to rozumieć koszt jednej jednostki rozliczeniowej wynikającej z sumy zużytych jednostek w danym węźle cieplnym podzielonych przez całkowite koszty danego węzła.

3/ kosztach energii cieplnej - należy przez to rozumieć należność na rzecz dostawcy energii cieplnej wnoszoną zgodnie z obowiązującymi przepisami, składająca się z dwóch elementów :

a/ opłaty stałej,

b/ opłaty zmiennej ;

4/koszcie centralnego ogrzewania - należy rozumieć sumę następujących składników :

a/ kosztu energii cieplnej ,opisanego w ust.3 nin. par.

b/ kosztu obsługi rozliczenia i wymiany podzielników .

5/zaliczke – należy przez to rozumieć – przewidywany koszt energii cieplnej przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokalu;

6/ okresie rozliczeniowym - należy przez to rozumieć 12 kolejnych miesięcy od 1 VI – do 31. V. następnego roku.

7/użytkownika – należy rozumieć osobę zajmującą lokal na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności, umowy najmu.

Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

1/Koszty centralnego ogrzewania obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostarczone ciepło, opłatami stałymi, uiszczanymi na rzecz dostawcy ciepła oraz koszt obsługi z firmą rozliczeniową.

2/ Koszty centralnego ogrzewania są ewidencjonowane odrębnie dla każdego węzła cieplnego /miejsca opomiarowania /.

3/ Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni .

4/ Podstawą ustalenia kosztów c.o. są faktury dostawcy energii cieplnej zawierające opłaty stałe płatne co miesiąc w okresie rozliczeniowym i opłaty zmienne płatne w sezonie grzewczym oraz koszty rozliczenia.

5/ Indywidualne rozliczenie kosztów c.o. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach dokonywane jest na podstawie wskazań podzielników .

6/ Całkowite koszty dotyczące zużytej energii zgodnie ze wskazaniem na liczniku głównym zainstalowanym w węźle cieplnym pomniejszane są o koszty energii cieplnej lokali użytkowych, nie posiadających opomiarowania, przypisanych do danego węzła cieplnego.

7/ Koszt ogrzania powierzchni lokali użytkowych nie posiadających opomiarowania wylicza się w następujący sposób: od całkowitej powierzchni w m², które przynależą do danego węzła cieplnego należy odjąć powierzchnię lokali użytkowych obsługiwanych przez ten węzeł i obciążyć wartością średnią kosztów tego węzła za m² pomnożoną przez powierzchnię danego lokalu użytkowego. Tak wyliczona wartość jest pokrywana ze środków wynajmowanego lokalu.

W momencie braku najemcy lokalu użytkowego, koszty ogrzewania rozliczane są jako części wspólne.

8/Koszty c.o są procentowo podzielone na; koszty ogrzania powierzchni wspólnych i koszty przypadające na lokale mieszkalne.

9/ Koszty c.o. węzła cieplnego, po odjęciu kosztów lokali użytkowych podlegają podziałowi wg. poniższych zasad :

40% kosztów stanowiących tak zwane koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne wg. ich powierzchni , a

60 % kosztów rozlicza się wg. wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych, uwzględniając przyjęte współczynniki korekcyjne dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania w bryle budynku tzw współczynnik LAF, zalecany przez Instytut Techniki Budowlanej a stosowany w Firmie rozliczeniowej i uzgadniony pomiędzy Spółdzielnią ,a Firmą rozliczeniową.

Koszty stałe, (40 %), o których mowa wyżej stanowią koszty pobranego ciepła przez grzejniki w korytarzach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz ciepła zużytego w wyniku strat na pionach i poziomach instalacji. Do całkowitych kosztów ogrzewania węzła dolicza się koszty obsługi systemu tj. koszty odczytu, wymiany ampulek, plombowania, dokonywania rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami w wysokościach zawartych w cenniku firmy rozliczeniowej, stanowiących załącznik do umowy, przy czym rozliczenie kosztów odczytu podzielników ciepła dokonywane jest na podstawie ilości podzielników w danym lokalu.

Zaliczki na poczet kosztów c.o..

1/ Wysokość zaliczek za dostawę energii cieplnej ustala się indywidualnie dla każdego węzła.

2/ Zaliczki na centralne ogrzewanie uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w formie stawki za m² powierzchni użytkowej mieszkania w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego wzrostu stawek taryfowych za energię ciepłą.

3/ Zaliczki mogą zostać zmienione w przypadku zmiany warunków dostawy ciepła mających wpływ na wysokość kosztów np. zmiany stawek taryfowych .

Zasady rozliczania kosztów c.o. lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe

1/ Podzielniki kosztów mogą być zamontowane na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

2/ Podzielniki działają na zasadzie odparowania cieczy.

Objętość cieczy, która odparowała będzie odczytana na skali /liczba kresek /.Wartości te odczytane w poszczególnych mieszkaniach są danymi wyjściowymi do ustalenia części kosztów zużycia ciepła dla danego mieszkania . Podzielniki kosztów są zamontowane na grzejnikach jednorazowo wg. zasad montażu ustalonych przez firmę rozliczającą. Montaż jest dokonywany wg. jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika. Wymianie podlega corocznie rurka z cieczą pomiarową Poprzednia rurka pomiarowa pozostajew podzielniku umożliwiając porównanie wskazań aktualnych ze wskazaniem roku poprzedniego. Po założeniu nowej plomby podzielnik kosztów jest przygotowany do pracy w następnym sezonie. Poziom cieczy w nowo założonej rurce z uwagi na odparowanie cieczy w okresie poprzedzającym okres grzewczy utrzymuje się powyżej punktu zerowego na poziomie określonym Polską Normą PN - EN 835.

3/Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzenia pomiarowego lub uszkodzeniu plomby. W razie uszkodzenia

przez użytkownika podzielnika kosztów, lub zerwania plomby ponosi on koszty związane z przywróceniem do właściwego stanu urządzenia pomiarowego.

Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie plomby, uszkodzenie rurki pomiarowej podzielnika oraz próby manipulacji w położeniu podzielnika, a nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika do Spółdzielni, traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i takie pomieszczenia rozliczane będą z maksymalnego zużycia na danym węźle cieplnym.

4/ W przypadku gdy nastąpiło uszkodzenie podzielnika nie z winy lokatora, pomieszczenie to rozliczane będzie ze średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.

5/Odczyty wskazań podzielników kosztów ciepła oraz wymiana ampułek na nowy okres rozliczeniowy dokonywane są po skończonym okresie grzewczym każdego roku przez Firmę rozliczeniową w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem. Obecność lokatora lub użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa.

6/O terminie dokonywania odczytów, Firma rozliczająca zawiadamia użytkowników lokali w sposób ustalony ze Spółdzielnią poprzez ogłoszenia umieszczane na bramach klatek schodowych co najmniej na trzy dni przed wyznaczoną datą odczytu.

7/Jeżeli odczyt nie mógł być dokonany, Firma rozliczająca, pisemnie zawiadamia użytkowników poprzez pozostawienie na drzwiach budynku zawiadomienia o ponownym bezpłatnym terminie odczytu. Odczyty w następnych terminach są wykonywane odpłatnie po uzgodnieniu terminu z użytkownikiem na jego koszt, jednak nie później niż 30 dni po terminie pierwszego odczytu. W takim przypadku użytkownik winien zgłosić do Spółdzielni brak odczytu, a Spółdzielnia uzgadnia z Firmą rozliczeniową datę następnego odczytu.

8/ W czasie odczytu podzielniki kosztów ciepła muszą być dostępne bez przeszkód dla odczytujących tj. nie zastawione meblami, obudową itp. Sprawdzana jest prawidłowość montażu, funkcjonowanie podzielnika, stan plomby zabezpieczającej. Wszelkie uszkodzenia są odnotowywane na druku „kwit odczytu”, względnie opisane w Protokole serwisu „,

9/ W sezonie grzewczym, w którym nie nastąpił odczyt z winy lokatora stosuje się zasadę indywidualnego rozliczenia, polegającą na obliczeniu średniego zużycia z węzła cieplnego do którego przynależy dane mieszkanie. W przypadku powtarzającego się precedensu, w drugim roku i latach następnych, użytkownik lokalu rozliczony będzie z maksymalnego zużycia występującego w przynależnym węźle.

10/ W uzasadnionych przypadkach / pobyt w szpitalu, długotrwała nieobecność/. Zarząd na wniosek użytkownika może zdecydować o rozliczeniu danego mieszkania ze średniego zużycia węzła.

11/ W przypadku, gdy w danym pomieszczeniu warunki techniczne nie pozwalają na zamontowanie podzielnika zużycia ciepła, zużycie ciepła w tym pomieszczeniu będzie rozliczane wg. średniego zużycia c.o. w danym mieszkaniu.

12/ Pomieszczenie, w którym użytkownik uniemożliwił zainstalowanie podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z stosowaną przez Firmę rozliczeniową metodą montażu, rozliczane będzie z maksymalnego zużycia ciepła w danym węźle cieplnym.

13/ Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy energii z użytkownikami lokali następować będzie w terminie trzech miesięcy po zakończeniu odczytu. Użytkownik otrzymuje indywidualne rozliczenie kosztów c.o. przypadające na jego lokal pomniejszone o wpłacone zaliczki.

14/Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w ciągu 21 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia energii cieplnej.

Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.

15/Nadpłata zaliczana będzie na poczet przyszłych wpłat, chyba, że użytkownik zwróci się pisemnie do Spółdzielni o dokonanie jej zwrotu. W takim przypadku Spółdzielnia dokona zwrotu nadpłaty w terminie 30 dni.

16/ Nadpłata, w pierwszej kolejności winna być zaliczona na poczet zaległości czynszowych. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika w okresie rozliczeniowym zaliczki nie pokryły kosztów centralnego ogrzewania, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia..

Po tym terminie Spółdzielnia ma prawo naliczyć odsetki ustawowe .

16/ Kwestionowane przez użytkownika kwoty lub sposób rozliczenia, nie zwalnia go z wniesienia ustalonej przez Spółdzielnię opłaty w terminie.

17/ W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika nowemu użytkownikowi, wszelkie zobowiązania wynikłe z rozliczenia c.o. przejmuje nowy użytkownik.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu.....

Uchwałą nr, protokół....

Niniejszy regulamin wchodzi w życie od dnia uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń , sezonu grzewczego 2011/2012

Traci moc Regulamin ustalania i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych uchwalony w dniu 6.VI. 2001r oraz zapisy dot. rozliczania zużycia energii c.o. zawarte w Regulaminie GZM z dnia 15.II. 2006.

O treści regulaminu oraz o zmianach wprowadzanych do regulaminu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników przez ogłoszenia na klatkach schodowych budynków, w terminie 14 dni od dnia uchwalenia.