

R E G U L A M I N
ROZLICZENIA KOSZTÓW PRODUKCJI CIEPŁA NA OGRZANIE
LOKALI W BUDYNKU PRZY UL. TORUŃSKIEJ 21
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WEZEL” W GRUDZIĄDZU

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

1. ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006, Nr 89, poz. 625, ze zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
2. umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy SM „Wezeł” a firmą rozliczeniową,
3. uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wezeł” dotycząca współczynników korekcyjnych dla lokali.

§ 2

Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz użytkowników lokali, którymi są:

1. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
2. właściciele i współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub udział w tychże prawach,
4. najemcy lokali posiadający tytuł do lokalu mieszkalnego wynikający z zawartych ze spółdzielnią umów najmu,
5. osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.

§ 3

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów produkcji ciepła na ogrzanie:

1. lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki ciepła,
2. lokali użytkowych z indywidualnym ogrzewaniem etażowym.

§ 4

Koszty produkcji ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z funkcjonowaniem kotłowni produkującej ciepło na potrzeby ogrzania znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych i użytkowych oraz części wspólnych budynku.

§ 5

1. Indywidualne rozliczenia kosztów produkcji ciepła stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej budynku.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B-02365). Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie równa jest całkowitej jego powierzchni. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych, za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
3. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).

§ 6

Koszty produkcji ciepła dzieli się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

§ 7

Rozliczanie kosztów produkcji ciepła na potrzeby ogrzania budynku dokonywane jest w okresach rocznych, liczonych od dnia 1 września do dnia 31 sierpnia.

§ 8

1. Spółdzielnia stosuje dla lokali niekorzystnie położonych współczynniki redukcyjne R_m zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.
2. Specjalistyczna firma rozliczeniowa stosuje je w rozliczeniach wg uchwały Zarządu Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9

Rozliczenie kosztów produkcji ciepła na potrzeby ogrzania budynku dokonywane jest w oparciu o:

- 1) powierzchnie lokali – koszty stałe,
- 2) wskazania podzielników ciepła – koszty zmienne.

§ 10

Koszty produkcji ciepła na ogrzanie budynku dla lokali mieszkalnych i użytkowych obejmują w szczególności:

- koszty gazu,
- zużycie energii elektrycznej,
- zużycie wody,
- dozór techniczny,
- serwis kotłowni,
- amortyzacja,
- koszty remontu kotłowni,
- koszty ogólne Spółdzielni.

§ 11

1. Koszty produkcji ciepła na ogrzanie budynku rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z kosztów:
 - 1) stałych (wspólnych) – stanowiących 40% kosztów produkcji ciepła dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,

- 2) zmiennych (indywidualnych) – stanowiącej 60% kosztów produkcji ciepła, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników ciepła, pomniejszonych przez wartości współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.
2. Koszty stałe (wspólne) odnoszą się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczone są na pokrycie:
- kosztów zmiennych produkcji ciepła do ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku w budynku (korytarze, pralnia, suszarnia, piwnice, klatki schodowe itp.),
 - kosztów produkcji ciepła do ogrzania nieopomiarowanych łazienek,
 - kosztów produkcji ciepła do ogrzania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.,
 - części kosztów zmiennych produkcji ciepła do ogrzania lokali, skorygowanej współczynnikami wyrównawczymi z tytułu położenia lokalu w bryle budynku,
 - części kosztów zmiennych produkcji ciepła do ogrzania lokali, skorygowanej wskutek zaniżenia lub zawyżenia wskazań urządzeń podzielnikowych,
 - części kosztów zmiennych produkcji ciepła do ogrzania lokali wynikających z zastosowania opłaty zmiennej minimalnej.
3. Koszty zmienne produkcji ciepła stanowią różnicę między całkowitym kosztem produkcji ciepła, a stałymi (wspólnymi) kosztami produkcji ciepła.

§ 12

Algorytm wyliczenia indywidualnego kosztu produkcji ciepła do ogrzania lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów jest następujący:

$KIL = PIL \times (KSB : PLB) + OJZ \times CJZ$, gdzie:

KIL – indywidualny koszt produkcji ciepła do ogrzania lokalu (zł),

PIL – powierzchnia lokalu (m²),

KSB – przyjęta wielkość tzw. kosztu stałego produkcji ciepła do

ogrzania budynku (zł),
PLB – suma powierzchni lokali w budynku (m²),
OJZ – obliczeniowa jednostka zużycia (zł),
CJZ – cena obliczeniowej jednostki zużycia (zł).

§ 13

1. Jeśli ustalony na podstawie wskazań urzędów podzielnikowych koszt zmienny produkcji ciepła do ogrzania danego lokalu jest rażąco niski (nie zapewniający właściwej eksploatacji budynku mieszkalnego) – mniejszy niż 25% średniego zużycia w jednostce rozliczeniowej, to ustala się opłatę zmienną – minimalną przypadającą na mieszkanie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni w wysokości 25% średniego zużycia w jednostce rozliczeniowej dla wszystkich lokali w budynku.
2. Jeśli skutek zastosowania w/w zasady suma kosztów zmiennych produkcji ciepła do ogrzania lokali w danym budynku będzie mniejsza/większa od kwoty tych kosztów, to różnica zwiększa/zmniejsza koszty stałe (wspólne) ogrzania lokali w budynku.

§ 14

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie opłaty na poczet pokrycia kosztów produkcji ciepła na ogrzanie lokali – ustalone w oparciu o średni koszt produkcji ciepła do ogrzania lokali z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych, powiększone o 15% na zmienne (skrajne) warunki atmosferyczne w planowanym okresie rozliczeniowym (w zł/m²), w postaci zaliczki podlegającej rozliczeniu.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni i może ona ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do ponoszonych kosztów produkcji ciepła do ogrzania budynku.
3. Wysokość zaliczki może również ulec zmianie na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu po przeanalizowaniu przez członka Zarządu zasadności danego wniosku, w szczególności kosztu produkcji ciepła do

ogrzania danego lokalu oraz średniego kosztu produkcji ciepła do ogrzania budynku.

4. Opłaty (zaliczki) na poczet pokrycia kosztów produkcji ciepła na ogrzanie budynku pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za produkcję ciepła na ogrzanie budynku powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
7. W pierwszych 3 miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za ubiegły okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna pozostaje bez zmian.

§ 15

1. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
2. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności głównego użytkownika, uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
3. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonywanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników.
4. Na czas odczytów, podzielniki ciepła muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń poprzez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia itp.
5. O terminie odczytów użytkownicy lokali będą powiadamiani poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń w budynku z 5-dniowym wyprzedzeniem. W komunikacie tym, oprócz podstawowego (pierwszego) terminu odczytów, firma rozliczeniowa podaje również termin dodatkowy, który nastąpi nie później niż 10 dni po pierwszym terminie.

6. Odczyty dokonywane będą wyłącznie w wyznaczonym terminie.
7. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie (podstawowym oraz dodatkowym, o których mowa w ust. 5, lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w budynku.

§ 16

1. Serwis odczytowy podzielników ciepła obejmuje w szczególności:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników ciepła i stanu plomb,
 - b) dokonywanie odczytu wskazań podzielników,
 - c) sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienie jego kopii użytkownikowi lokalu.
2. Jeżeli w czasie odczytu stwierdzono, iż nastąpiło uszkodzenie podzielnika, bądź uszkodzenie lub usunięcie plomby, urządzenia zostają wymienione i ponownie zaplombowane. Wymiana uszkodzonego przez użytkownika podzielnika odbywa się na jego koszt zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej.
3. Rozliczenie kosztów produkcji ciepła na ogrzanie budynku za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnej karty rozliczeniowej użytkownik otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia odczytów w budynku i przekazania przez Spółdzielnię wszystkich danych niezbędnych do rozliczenia specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
4. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik lokalu. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową. Koszty te są ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
5. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:

- a) w przypadku, gdy faktyczne koszty produkcji ciepła przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu obowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Na pisemną prośbę, spłata niedopłaty może być rozłożona przez Zarząd na raty. Wniosek należy złożyć do Spółdzielni w terminie 7 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na poczet przyszłych należności (z tytułu kosztów używania lokali – bez spłaty kredytu). W przypadku zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zobowiązań wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek – po potrąceniu bieżącej opłaty za używanie lokalu - Spółdzielnia dokona zwrotu nadpłaty w kwocie nominalnej (w sposób wskazany we wniosku) w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku.
6. W przypadku zwłoki z uregulowaniem niedopłaty, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki. Pozostałe rozliczenia finansowe z tytułu kosztów produkcji ciepła odbywają się w nominale (bez odsetek).

§ 17

1. W lokalach, w których nie zostały odczytane podzielniki ciepła w odniesieniu do jednego okresu rozliczeniowego (np. z powodu pobytu za granicą), ustala się koszty produkcji ciepła w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Po odczytaniu podzielników w bezpośrednio następnym okresie rozliczeniowym, wynik rozliczenia będzie podstawą do skorygowania poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy użytkownik doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
 - a) odmówił dokonania odczytu podzielników w terminie podstawowym i dodatkowym,

- b) uniemożliwił dokonanie odczytu podzielników w terminie podstawowym i dodatkowym w drugim kolejnym okresie rozliczeniowym,
 - c) uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika,
 - d) uszkodził co najmniej jeden podzielnik kosztów produkcji ciepła,
 - e) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników),
 - w sytuacji o, której mowa w pkt. a) lub b) ustala się koszty produkcji ciepła do ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w formie ryczałtu (nie podlegającego dalszym rozliczeniom) w wysokości wynikającej z wyliczenia wg maksymalnego kosztu ogrzania lokalu opomiarowanego. Nowa ryczałtowa stawka przedpłat obowiązująca w następnym okresie rozliczeniowym ustalona wg powyższego wyliczenia powiększona zostaje współczynnikiem 1,5.
 - w wypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w pkt d) lub e), użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego.
 - jeżeli użytkownik zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt c), ustala się koszty produkcji ciepła dla grzejników, na których miało miejsce uszkodzenie w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
 - jeżeli użytkownik nie zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt c), ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m².
3. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika), ustala się koszty produkcji ciepła do dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

4. W lokalach, w których wskazania podzielnika nie mogą być użyte do rozliczenia, bez winy użytkownika lokalu (awaria), ustala się koszty produkcji ciepła dla całego lokalu lub pojedynczego grzejnika w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
5. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu (np. trwała zabudowa itp.) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m².
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub jego zamiany, rozliczenie na wszystkich użytkownikach zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku. Całkowite koszty produkcji ciepła do ogrzania lokalu zostaną podzielone proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez każdego z nich.
7. W przypadku określonym w punkcie 6 z rozliczonego do wypłaty wkładu mieszkaniowego lub kaucji (w przypadku lokali w najmie) potrącone zostaje zabezpieczenie w kwocie nominalnej 1000, zł. (jeden tysiąc), na ewentualną niedopłatę z tytułu rozliczenia ciepła.
8. Gdy zabezpieczenie jest niewystarczające, użytkownik lokalu obowiązany jest do dopłaty należności.
9. W przypadku, gdy były użytkownik lokalu posiada nadpłatę z rozliczenia ciepła zostaje mu ona zwrócona wraz z zabezpieczeniem w nominale w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.
10. W przypadku sprzedaży lub darowizny lokalu rozliczenie energii cieplnej nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia (nadpłata bądź niedopłata) przejmuje aktualny użytkownik lokalu.
11. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej „Węzeł”.

12. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na wniosek użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.
13. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zamiana rodzaju grzejnika) należy bezwzględnie powiadomić specjalistyczną firmę rozliczeniową, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników. W przypadku nie powiadomienia firmy rozliczeniowej przy:
 - a) zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty produkcji ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o nowe grzejniki,
 - b) zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty produkcji ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.
14. Jeżeli w danym okresie rozliczeniowym wodomierz indywidualny był niesprawny, to rozliczenie nastąpi w wysokości średniego zużycia z okresu 6 miesięcy poprzedzających okres, w którym wystąpiła niesprawność.
15. Montaż uzupełniające podzielniki kosztów produkcji ciepła przeprowadzone są na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego terminu odczytu w budynku.

§ 18

1. Lokale z indywidualnym ogrzewaniem etażowym obciąża się kosztami stałymi określonymi w § 11 ust. 1.
2. Koszty stałe dzielone są przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku w celu wyliczenia jednostkowych kosztów stałych ogrzewania w zł/m² powierzchni za dany okres rozliczeniowy.
3. Jednostkowe koszty ogrzewania w zł/m² (wyliczone jak w punkcie 2 niniejszego paragrafu) mnożone są przez powierzchnię użytkową lokalu z indywidualnym ogrzewaniem etażowym.

4. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość miesięcznej zaliczki na koszty wspólne dla lokali z ogrzewaniem etażowym, które podlegają rozliczeniu, każdorazowo po zakończeniu 12-sto miesięcznego okresu rozliczeniowego dla budynku.

§ 19

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie do 6 tygodni.
2. Zasady zawarte w niniejszym Regulaminie nie podlegają reklamacji.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

Rozliczenia kosztów produkcji ciepła na ogrzanie dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z zawartymi umowami ze Spółdzielnią.

§ 21

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

1. udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń (przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników),
 - b) dokonywania odczytów, plombowania podzielników,
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego (sprawności) urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. ochrony urządzeń przed zniszczeniem. W przypadku uszkodzeń urządzeń zawinionych przez użytkownika, koszty doprowadzenia urządzeń do stanu właściwego obciążają użytkownika.
3. natychmiastowego – na piśmie - zgłoszenia do Spółdzielni o:
 - a) uszkodzeniu urządzeń,

- b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
- c) naruszeniu plomb.

§ 22

W przypadkach nieopisanych w niniejszym Regulaminie sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy „systemu indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania” specjalistycznej firmy rozliczeniowej oraz zgodnie z przedmiotowymi normami i decyzją Zarządu Spółdzielni.

§ 23

Na pisemne żądanie, co najmniej 70% użytkowników lokali w danym budynku istnieje możliwość wprowadzenia zamiennego systemu rozliczeń.

§ 24

Traci moc „Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Węzeł” w Grudziądzu”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.09.2006 r.

§ 25

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Węzeł” w Grudziądzu w dniu 19.08. 2009 r. uchwałą Nr 28/2009 i obowiązuje od dnia 1 września 2009 r.