

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

Tekst jednolity Regulaminu wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2015 z dnia 23.02.2015 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 184/2015 z dnia 15.06.2015 r. i uchwałą Rady Nadzorczej nr 228 z dnia 14.12.2015 r., uchwałą nr 23/2016 z 12.12.2016 r. oraz uchwałą nr 46/2017 z dnia 18.12.2017 r.

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Opłaty za energię ciepłą stosowane są dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy energii cieplnej są naliczane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
4. Rozdziału kosztów między centralne ogrzewanie (c.o.) a ciepłą wodę (c.w.) dokonuje dostawca energii cieplnej.
5. Koszty dostawy energii cieplnej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników rozliczane są bezwynikowo.
6. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
 - a) Dla budynków lub lokali przyjmowanych do eksploatacji po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia przyjęcia do eksploatacji do 31 grudnia.
 - b) Dla budynków wychodzących z zasobów Spółdzielni okres rozliczeniowy obejmuje okres od początku roku do dnia wyjścia budynku z zasobów Spółdzielni.
7. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garaż,
 - b) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego – powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń,
 - c) koszty dostawy ciepła – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii cieplnej,
 - d) liczba jednostek zużycia – liczba jednostek wskazana przez podzielnik kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik skali grzejnika (UF) i współczynnik redukcyjny niekorzystnego położenia lokalu (LAF),
 - e) podzielnik – podzielnik kosztów c.o.,
 - f) ryczałtowe zużycie c.w.– zużycie ciepłej wody w lokalu określone na podstawie lokalowego maksymalnego zużycia c.w. w budynku naliczane w sytuacjach określonych w § 3. ust. 7 i § 6. ust. 1 i 2 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM „Przy Metrze”*,



- g) ryczałt użytkowy c.o.- koszt ogrzewania naliczany najemcom stoisk wolnostojących („wysp”) w Galerii Ursynów.
8. Niniejszy Regulamin spełnia wymogi określone w przepisach art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*.

§ 2.

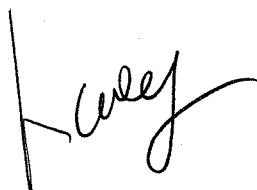
Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody

1. Ustala się półroczny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody: styczeń-czerwiec, lipiec-grudzień. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie zaliczek obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w. dla danego budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku, podanej w GJ) wskazanych w fakturach przez dostawcę energii cieplnej.
3. Ilość ciepłej wody (w m³) pobranej przez dany budynek określa się jako roczną sumę zużycia wody mierzonego przez indywidualne wodomierze w lokalach (w tym ryczałtowe zużycia c.w.), a w razie uszkodzenia wodomierza stosuje się zapisy określone w § 3. ust. 9 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM „Przy Metrze”*.
4. Koszt podgrzania 1m³ wody oblicza się jako iloraz kosztu wymienionego w ust. 2 i ilości wody wymienionej w ust. 3.

§ 3.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie opomiarowania c.o.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła poniesionych dla ogrzania całego budynku.
2. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na cele c.o. ustala się w oparciu o system indywidualnych rozliczeń, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o. lub wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych. Rozliczenia dokonywane są wyłącznie na zlecenie Spółdzielni przez specjalistyczną firmę rozliczającą w oparciu o obowiązujące normy i zasady.
3. Dla mieszkań w danym budynku stosuje się współczynniki redukcyjne (LAF) obliczone indywidualnie na podstawie dokumentacji technicznej i strat ciepła w poszczególnych pomieszczeniach zgodnie z PN – EN – 12831 : 2006. *Instalacje grzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego*.
Dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik redukcyjny w wysokości 1 (LAF = 1).
4. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. w danym budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku podanej w GJ), wskazanych na fakturach przez dostawcę energii cieplnej.
5. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. rozdziela się na:
 - a) koszt stały c.o., będący sumą kosztów stałych c.o. podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - b) koszt elementów nieopomiarowanych, określony jako 30% kosztów zmiennych podanych na fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,



- c) koszt zużycia, określony jako 70% kosztów zmiennych podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do obliczonej dla danego lokalu liczby jednostek zużycia.
6. W lokalach opomiarowanych ciepłomierzami koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. dzieli się na:
- a) koszt stały c.o., będący sumą kosztów stałych c.o. podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - b) koszt elementów nieopomiarowanych będący różnicą między kosztami zmiennymi podanymi na fakturach dla danego budynku a kosztami zużycia c.o. dla tego budynku – rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - c) koszt zużycia c.o. będący iloczynem: ilości zużytego ciepła wg wskazań ciepłomierzy w lokalach, współczynnika korygującego LAF i uśrednionej (proporcjonalnie do czasu obowiązywania w okresie rozliczeniowym) ceny GJ wynikającej z faktur dostawcy ciepła.
7. Użytkownik lokalu oprócz kosztów dostawy energii cieplnej zobowiązany jest do pokrycia nw. kosztów uwzględnionych w rozliczeniu kosztów c.o. jako oddzielne pozycje:
- a) kosztu rozliczenia będącego iloczynem ilości urządzeń pomiarowych w danym lokalu (podzielników lub ciepłomierzy) i stawki za usługę rozliczenia punktu pomiarowego wynikającej z „Umowy rozliczeniowej”. W wypadku rozliczenia szacunkowego koszt rozliczenia określa się wg cennika firmy rozliczającej,
 - b) kosztu elektronicznej wymiany danych (koszt dostarczenia w formie elektronicznej do Spółdzielni wyników rozliczeń dotyczących indywidualnych lokali), rozliczanego na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 4.

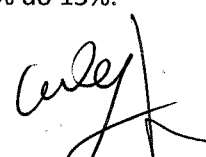
Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych oraz stoiskach wolnostojących („wyspach”) w Galerii Ursynów

1. Najemcom stoisk wolnostojących nalicza się ryczałt użytkowy c.o. w wysokości 2-krotnego kosztu brutto GJ obowiązującego na początku grudnia roku poprzedniego.
2. Użytkownikom lokali nieopomiarowanych nalicza się koszt ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5.

Zaliczki na poczet kosztów c.o. i c.w.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczki przez 12 miesięcy.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni rokrocznie, do 31 maja, z mocą obowiązywania od 1 lipca.
3. Zaliczki mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z tym, że zaliczki za c.w. w części dot. kosztu podgrzania 1 m³ tylko z początkiem okresu rozliczeniowego zużycia wody.
4. O wszelkich zmianach opłat Spółdzielnia powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem 14 dniowym.
5. Zaliczkowy koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się w takiej samej wysokości dla wszystkich lokali w danym budynku na podstawie kosztu podgrzania 1 m³ wody w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 5% do 15%.



6. Zaliczkowy koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokalu ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 20% do 35%.

§ 6.

Rozliczenia szacunkowe

1. Zużycie maksymalne.

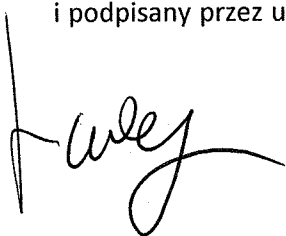
- a) Rozliczeń szacunkowych dokonuje się m.in. w oparciu o maksymalne jednostkowe zużycie, tj. najwyższą liczbę jednostek zużycia przypadającą na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu odczytaną w danym budynku. Na jego podstawie określa się zużycie maksymalne jako iloczyn maksymalnego jednostkowego zużycia i powierzchni użytkowej szacowanego lokalu lub pomieszczenia.
- b) Dla lokali mieszkalnych rozpatruje się maksymalne jednostkowe zużycie w lokalach mieszkalnych, zaś dla lokali użytkowych maksymalne jednostkowe zużycie we wszystkich lokalach danej nieruchomości.

2. Zużycie c.o. u odbiorcy:

- a) nieposiadającego opomiarowania ze swojej winy lub woli,
- b) który nie dopuścił do kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego,
- c) u którego stwierdzono naruszenie plomb zabezpieczających lub uszkodzenie z winy użytkownika więcej niż jednego podzielnika

ustala się jako zużycie szacunkowe, przyjmując zużycie maksymalne w budynku, zgodnie z ust. 1.

3. W pomieszczeniach, w których nie zostało zamontowane opomiarowanie centralnego ogrzewania z powodu braku technicznych możliwości montażu lub wystąpiło naruszenie jednej plomby na podzielniku lub niezgłoszone uszkodzenie mechaniczne podzielnika ustala się zużycie szacunkowe dla danego pomieszczenia jako maksymalne, proporcjonalne do powierzchni użytkowej pomieszczenia, zgodnie z ust. 1.
4. W lokalach użytkowych, w których nie zostało zamontowane opomiarowanie centralnego ogrzewania, ustala się koszty ogrzewania wg maksymalnego zużycia w danym budynku.
5. W razie niemożności określenia zużycia na więcej niż jednym grzejniku w danym lokalu (z wyłączeniem grzejników, na których systemowo nie odczytuje się zużycia, i z wyłączeniem sytuacji określonej w ust. 2 pkt c) zużycie w danym lokalu określone zostanie wg zużycia średniego w danym budynku.
6. Szacowanie zużycia w wypadku, gdy uszkodzenie podzielnika nastąpi nie z winy użytkownika:
 - a) zużycie, które miał wskazać uszkodzony podzielnik obliczone zostanie na podstawie wskazań pozostałych podzielników w lokalu, proporcjonalnie do współczynnika skali grzejnika, wg procedur firmy rozliczającej,
 - b) gdy uszkodzeniu ulegnie ciepłomierz lub więcej niż jeden podzielnik, wtedy zużycie w danym lokalu określa się na podstawie średniego zużycia w danym budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) jeżeli przerwa między powstaniem uszkodzenia a montażem nowego podzielnika nie przekroczy 14 dni oraz możliwe jest odczytanie wskazania uszkodzonego podzielnika oraz daty uszkodzenia, to zużycie obliczone zostanie na podstawie sumy wskazań podzielników zamontowanych na danym grzejniku.
7. Decyzja o uznaniu winy użytkownika jest podejmowana przez przedstawiciela Spółdzielni po konsultacji z firmą rozliczającą. Podstawą tej decyzji jest protokół sporządzony w lokalu użytkownika i podpisany przez użytkownika, przedstawiciela Spółdzielni i reprezentanta firmy rozliczającej. W razie



odmowy podpisania protokołu przez użytkownika fakt ten zostanie odnotowany w protokole; nie daje to jednak podstawy do kwestionowania podjętej decyzji.

8. Powyższe zasady rozliczenia przedstawione w ust.1 do 7 stosuje się odpowiednio do lokali wyposażonych w ciepłomierze.

§ 7.

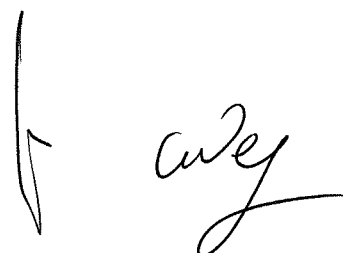
Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

1. W wypadku, gdy użytkownik bez zgody Spółdzielni:
 - a) przerobił instalacje grzewczą w lokalu,
 - b) zdemontował podzielnikjego lokal zostanie rozliczony wg zużycia maksymalnego zgodnie z § 6 ust. 1.
2. W razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
3. Po przeprowadzeniu uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zamiana lub likwidacja grzejników) firma rozliczeniowa wykona stosowne odczyty i ewentualnie przeniesie opomiarowanie, a koszty pokryje użytkownik tego lokalu.
4. Uszkodzenie zaworu termostatycznego nie powoduje zmiany sposobu rozliczania lokalu.

§ 8.

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku dostarczone zostanie do skrzynek pocztowych (bez kwitowania) w terminie do 31 maja po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Informację o dostarczeniu rozliczenia Zarząd Spółdzielni wywiesza na tablicach ogłoszeniowych w budynkach. Za termin dostarczenia rozliczenia kosztów uznaje się termin wywieszenia informacji o dostarczeniu rozliczenia.
2. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - a) niedopłaty – gdy rzeczywiste koszty energii cieplnej przekroczą sumę naliczonych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym (zaliczki za c.w. koryguje się o półroczne nadpłaty/niedopłaty za zużycie c.w.) – użytkownik lokalu zobowiązany jest uzupełnić w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia w pierwszej kolejności zaliczone zostaną na pokrycie ewentualnych zaległości z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie lokalu oraz innych zobowiązań finansowych względem Spółdzielni, następnie zostaną zaliczone na poczet przyszłych należności lub - na żądanie użytkownika - zostaną przekazane w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na wskazane przez niego konto.



§ 9.

Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 lipca danego roku. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię otrzymaną od specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej opinii.
4. W razie uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

§ 10.

Montaż i odczyty opomiarowania centralnego ogrzewania


1. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanego w SM „Przy Metrze” są podzelnikami z radiowym przekazem danych i nie wymagają odczytów wewnątrz lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępniania lokalu w celu:
 - zamontowania opomiarowania centralnego ogrzewania,
 - dokonania odczytów w przypadkach szczególnych,
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego;
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, np. poprzez usunięcie obudowy grzejników lub mebli zastawiających ww. urządzenia,
 - c) powiadomienia administracji osiedla o uszkodzeniu opomiarowania lub zaworu termostatycznego.
3. Montaż uzupełniający opomiarowania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika. Koszt opomiarowania uzupełniającego, jego montażu i dostrojenia systemu pokrywa użytkownik. Jeżeli opomiarowanie zamontowane zostanie przed rozpoczęciem jesiennego ogrzewania zasobów, to koszt ciepła za nieopomiarowany okres w danym sezonie rozliczeniowym zostanie obliczony szacunkowo wg procedur firmy rozliczającej i doliczony do rozliczenia wykonanego na podstawie wskazań podzelników.
Jeżeli opomiarowanie zamontowane zostanie po 15 września, to rozliczenie na podstawie wskazań podzelników obowiązywać będzie od następnego okresu rozliczeniowego, a w danym okresie rozliczeniowym obowiązuje rozliczenie szacunkowe wg zużycia maksymalnego, zgodnie z par. 5 ust. 1.
4. Czynności związane z obsługą systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania opomiarowania i stanu plomb,
 - b) odczytanie wskazań opomiarowania,
 - c) kontrolę typu, wymiarów grzejnika i jego zgodności z inwentaryzacją wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczającej upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni na podstawie umowy. Przedstawiciele ci mogą udzielać informacji jedynie w zakresie wykonywanych przez siebie czynności.
5. Rozliczenie dokonywane będzie na podstawie wskazań opomiarowania zamontowanego wyłącznie na zlecenie Spółdzielni.

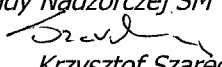


§ 11.

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz domów jednorodzinnych w zasobach SM „Przy Metrze”.
2. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd – na pisemny wniosek użytkownika – może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w nin. Regulaminie. Decyzja Zarządu w takiej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące akty prawne oraz regulacje wewnątrzspółdzielcze.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Krzysztof Szarecki

