

REGULAMIN ROZLICZEŃ

kosztów energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z zastosowaniem indywidualnych zaworów termostatycznych, podzielników kosztów oraz wodomierzy c.w.u. w mieszkaniach i lokalach użytkowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995 r
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. „O Spółdzielniach Mieszkaniowych „ Dz.U. Nr.4 Poz. 27
- Ustawa z dnia 19.12.2002 r. „O zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz niektórych innych Ustaw „ Dz.U. Nr.240 Poz.2058
- Statut Spółdzielni Zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach w dn.27.01.2004r.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” z późniejszymi zmianami.

I. Cel wprowadzenia indywidualnego rozliczenia kosztów energii ciepłej

1. Racjonalne gospodarowanie energią ciepłą dla celów c.o. i c.w.u.
2. Zapewnienie komfortu cieplnego w mieszkaniach oraz umożliwienie Członkom Spółdzielni pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania w zakresie od 6°C do 25°C.
3. Umożliwienie poprzez system indywidualnego rozliczenia kosztów energii ciepłej wyliczenia opłat za faktycznie zużyte ciepło na cele c.o. i c.w.u.
4. Uzyskanie możliwości poprzez dokonywanie okresowych analiz techniczno-ekonomicznych, korygowania wielkości zamówionej energii ciepłej dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków.

II. Uwarunkowania techniczne

1. Wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej modernizacji wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u.
2. Wykonanie robót modernizacyjnych
 - montaż zaworów termostatycznych
 - montaż podzielników kosztów c.o.
 - montaż wodomierzy c.w.u.
 - montaż licznika energii ciepłej w budynku lub w węźle cieplnym dla zespołu budynków
 - montaż aparatury kontrolno-pomiarowej, regulacyjnej w budynkach
 - przystosowanie stacji wymienników do potrzeb przeprowadzonej modernizacji
3. Przeprowadzenie okresowej legalizacji urządzeń kontrolno-pomiarowych.

III.Sposób finansowania przedsięwzięcia związanego z modernizacją układów centralnego ogrzewania i ciepłej wody

1. Koszt dokumentacji technicznej oraz montaż liczników ciepła, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i urządzeń kontrolno-pomiarowych obciążać będą:
 - Fundusz modernizacyjny Spółdzielni
 - Fundusz konserwacji c.o i c.w.u.
 - inne źródła finansowania (ustalane decyzją Rady Nadzorczej SSM)
2. W przypadku lokali użytkowych koszty te pokrywa najemca lub Członek Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub inny tytuł prawny uprawniający do dysponowania lokalem.
3. Koszt zakupu i montażu wodomierzy c.w.u. w mieszkaniach oraz lokalach użytkowych pokrywa najemca lub Członek Spółdzielni
4. Koszty przystosowania stacji wymienników do przeprowadzonej przez Spółdzielnię modernizacji układów c.o. i c.w.u. pokrywa dostawca ciepła
5. Koszty legalizacji naprawy, konserwacji i wymiany urządzeń kontrolno-pomiarowych obciążają fundusz konserwacji instalacji c.o. i c.w.u.

IV. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków, zespołów budynków oraz lokali użytkowych

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków, zespołów budynków oraz lokali użytkowych ustala się następująco:
 - wg wskazań liczników ciepła zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Energetyczne” w oparciu o umowę z dostawcami ciepła oraz obowiązującą dla danego węzła cieplnego „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki
 - w przypadku eksploatacji własnych źródeł ciepła koszt dostawy ciepła będzie ustalony w oparciu o faktyczne koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z eksploatacją tego źródła
 - w oparciu o całkowite koszty obsługi systemu rozliczeniowego
 - w oparciu o efekty uzyskane z obniżenia kosztów mocy zamówionej powstałe w wyniku przeprowadzonej modernizacji .
2. Dla budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody koszt dostawy energii cieplnej do celów c.o. będący podstawą do indywidualnego rozliczenia poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych , ustala się poprzez zmniejszenie całkowitego kosztu dostawy energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków o wpływy uzyskane z tytułu dostawy energii cieplnej na cele c.w.u. ustalone w oparciu o wskazania wodomierzy stosownie do stawki za 1m³ c.w.u. oraz opłaty stałej obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.

V. Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla każdego mieszkania lub lokalu użytkowego

1. Wyliczenie faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach a w przypadku budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody, w oparciu o wskazania wodomierzy c.w.u.
2. Zużycie energii cieplnej na cele c.o. mieszkania lub lokalu użytkowego jest wyliczone w oparciu o zasady systemu indywidualnych rozliczeń przyjętego przez Spółdzielnię
3. Ustala się zasadę podziału kosztu c.o. dla budynku, zespołu budynków lub lokali użytkowych w następującej proporcji :
 - a. wyposażonych w wyparkowe /cieczowe/ podzielniki kosztów
 - 35% kosztów ogrzewania rozliczana wg powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego

- 65% kosztów ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania
 - b.** wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów
- procentowy faktyczny udział kosztów opłaty stałej w całkowitych kosztach opłaty za dostawę energii cieplnej + 20% z tytułu nieopomiarowanych punktów grzewczych/ grzejniki w łazienkach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania , piony i poziomy c.o/ w/g powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego.
Udział kosztów opłaty stałej w całkowitych kosztach opłaty nie może przekroczyć 55%.
- koszty opłaty zmiennej w/g wskazań elektronicznych podzielników kosztów
- 4. W przypadku wolnostojących lokali użytkowych dopuszcza się możliwość rozdziału kosztów ogrzewania wg powierzchni lokali w m².
- 5. Wyliczenie kosztów dostawy c.w.u. dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o :
 - koszty opłaty stałej liczonej od mieszkania wynikającej z faktycznych kosztów opłaty stałej ponoszonej przez Spółdzielnię przy zakupie ciepła,
 - wskazania wodomierzy ciepłej wody i obowiązującą stawkę za 1m³ w danym okresie rozliczeniowym

VI. Zasady indywidualnego rozliczenia mieszkań i lokali użytkowych z kosztów centralnego ogrzewania

1. Ustalenie opłaty indywidualnej odbywać się będzie na podstawie dokonywanego odczytu wskazań podzielników kosztów 1 raz w roku po 12 miesięcznym okresie eksploatacji (zgodnie z PN-835 z marca 1999)
2. W pierwszym sezonie grzewczym po zainstalowaniu podzielników kosztów Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu wnosi opłaty miesięczne na poczet przyszłego rozliczenia wg dotychczasowych opłat traktowanych jako zaliczka
3. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań podzielników kosztów zgodnie z ustaloną proporcją podziału kosztów w terminach przewidzianych dla poszczególnych budynków. Odczyt nastąpi w obecności Członka Spółdzielni, użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
4. W oparciu o wyliczony indywidualny koszt ogrzewania mieszkania lub lokalu użytkowego ustalona zostanie ryczałtowa opłata na następny okres rozliczeniowy. Opłata zostanie powiększona max. do 10% tytułem ewentualnych zmian cen zakupu energii cieplnej oraz wystąpienia konieczności pokrycia kosztów przedłużenia sezonu grzewczego lub dostawy do budynku zwiększonej ilości energii cieplnej w okresie niskich temperatur zewnętrznych.
5. Ustalona ryczałtowa opłata za c.o. może być zmieniona jedynie w przypadku wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej łącznie o ponad 10 % w okresie rozliczeniowym
6. Wyliczone stawki ryczałtowe są rozłożone w opłatach czynszu na 12 miesięcy przy czym ustala się następujące zasady wielkości wnoszonych opłat w okresach:
 - od m-ca października do kwietnia (sezon grzewczy) opłata w wysokości 2/19 ryczałtowej opłaty rocznej
 - od m-ca maja do września (poza sezonem grzewczym) opłata w wysokości 1/19 wyliczonej ryczałtowej opłaty rocznej
7. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. nastąpi na podstawie rachunku dostarczonego przez Spółdzielnię użytkownikowi mieszkania lub lokalu użytkowego.
 - **Niedopłaty** wynikające z dostarczonego rachunku winny być uregulowane w ciągu **30 dni** od daty jego otrzymania. W przypadku wystąpienia niedopłat przekraczających wysokość jednomiesięcznej opłaty za c.o. Spółdzielnia może na pisemny wniosek użytkownika rozłożyć wpłatę brakującej kwoty na raty.
 - **Nadpłaty** w stosunku do otrzymanego rachunku za c.o. winny być rozliczone również w terminie **30 dni**, przy czym nadpłaty, których wysokość nie przekracza ustalonej jednomiesięcznej nowej opłaty za c.o. zostają zaliczone w poczet bieżących opłat

czynszowych. Na wniosek użytkownika mieszkania lub lokalu użytkowego, nadpłaty przekraczające w/w opłatę miesięczną winny być wypłacone przez kasę Spółdzielni pod warunkiem nie występowania u danego użytkownika zaległości czynszowych. W razie braku wniosku o zwrot nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych adresata rachunku.

8. W przypadku dokonanej zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego, wynik finansowy za ogrzewanie rozliczany będzie ze stroną przejmującą w użytkowanie mieszkanie lub lokal użytkowy.
9. Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy rozliczony będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wnoszonych dotychczasowych opłat.
10. Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi opłaty za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy. Końcowe rozliczenie nastąpi w oparciu o sumę dokonanych wpłat przez aktualnego oraz poprzedniego użytkownika.

VII. Zasady indywidualnego rozliczenia mieszkań i lokali użytkowych z kosztów energii cieplnej na cele c.w.u.

1. Wyliczenie indywidualnych opłat z tytułu zużycia c.w.u. następuje w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowane w mieszkaniach lub lokalach użytkowych oraz obowiązującej opłaty stałej. Odczyt wodomierzy dokonywany jest w obecności Członka Spółdzielni, użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
2. W pierwszym okresie rozliczeniowym po zainstalowaniu wodomierzy opłaty winne być wnoszone wg dotychczasowych zasad i będą traktowane jako wniesiona zaliczka do rozliczenia końcowego.
3. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wodomierzy c.w.u. oraz ustalone opłaty stałe w terminach przewidzianych dla odczytów podzielników kosztów c.o., stosownie do obowiązującego harmonogramu odczytów ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.
4. W oparciu o wyliczony koszt miesięczny dostawy c.w.u. do mieszkania lub lokalu użytkowego ustalona zostanie opłata ryczałtowa na następny okres rozliczeniowy podwyższona o 5 % tytułem ewentualnego wzrostu kosztów energii cieplnej.
5. Ustalona opłata za c.w.u. może ulec zmianom w przypadku wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej o ponad 10 % w okresie rozliczeniowym. W takim przypadku dokonane zostaną dodatkowe odczyty wodomierzy c.w.u.
6. Rozliczenie indywidualne z kosztów c.w.u. nastąpi na podstawie rachunku dostarczonego przez Spółdzielnię. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat obowiązują jak przy rozliczeniu za c.o.
7. W przypadku zdania lub zamiany mieszkania oraz lokalu użytkowego rozliczenie następuje na podstawie odczytu końcowego wodomierzy c.w.u. odnotowanego w protokole zdawczo-odbiorczym.

VIII. Zasady ogólne

1. Podzielnik kosztów c.o. jest własnością Spółdzielni, a w przypadku lokali użytkowych pozostaje własnością najemcy lecz obsługa podzielnika (odczyty, wymiana ampuł, plombowanie, demontaż) musi być wykonywana przez Spółdzielnię.
2. Po zamontowaniu podzielnik zostaje zaplombowany. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomby lub podzielnika, Spółdzielnia dokona rozliczenia takiego mieszkania wg maksymalnego kosztu ogrzewania wynikającego z opłaty zmiennej przypadającej na 1m²

- p.u. danego budynku lub zespołu budynków, którego rozliczenie dotyczy , powiększonego o 20%.
3. W przypadku naruszenia plomby lub uszkodzenia podzielnika w lokalu użytkowym koszty ogrzewania w lokalu zostaną rozliczone z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,20 w stosunku do wyliczonego maksymalnego kosztu ogrzewania pozostałych lokali podlegających rozliczeniu.
 4. Wodomierz c.w.u. po zaplombowaniu przez Spółdzielnię przechodzi na jej własność i podlega konserwacji i obsłudze na koszt SSM.
 5. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika lub wodomierza c.w.u. powinno być niezwłocznie zgłoszone w Spółdzielni. Koszty wymiany podzielnika lub wodomierza oraz ewentualne ponowne plombowanie lub wymiana ampuł obciążą użytkownika mieszkania lub lokalu użytkowego.
Rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika nastąpi wg średniej stawki kosztu ogrzewania wynikającego z opłaty zmiennej przypadającej na 1m² p.u. danego budynku lub zespołu budynków, którego rozliczenie dotyczy .
Rozliczenie kosztów c.w.u. w mieszkaniu lub lokalu użytkowym, w którym nastąpiło uszkodzenie wodomierza nastąpi wg średniego zużycia c.w.u. za poprzedni okres rozliczeniowy .
 6. Członek Spółdzielni lub najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest udostępnić mieszkanie lub lokal w celu dokonania odczytu podzielników kosztów i wodomierzy c.w.u.
 7. Spółdzielnia zobowiązana jest do powiadomienia o terminie dokonywania odczytów na co najmniej 7 dni przed datą odczytu.
 8. W przypadku nie udostępnienia mieszkania lub lokalu użytkowego do odczytu w pierwszym terminie, Spółdzielnia wysyła powiadomienie indywidualne z wyznaczonym terminem ponownego odczytu.
 9. W przypadku, w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania podzielników lub uniemożliwił ich odczytanie we wszystkich pomieszczeniach lokalu, Spółdzielnia dokona rozliczenia w oparciu o średni koszt ogrzewania przypadającego na 1m² p.u. w danej jednostce rozliczeniowej z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 3,0 , jednak wyliczona opłata nie może być mniejsza od opłaty maksymalnej wyliczonej w danej jednostce rozliczeniowej.
Uniemożliwienie odczytu p.k.o. w jednym lub kilku pomieszczeniach spowoduje rozliczenie tych pomieszczeń w/g zasad obowiązujących w pkt.2.
 10. Na pisemny wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów energii cieplnej do celów c.o. w/g powierzchni użytkowej lokali.
 11. Traci ważność poprzedni Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SSM. z dnia 16.09.2002r. nr 31/2002.
 12. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie Uchwałą z dnia 26.10.2005r. Nr.30/2005 z dniem uchwalenia.