

## **Regulamin**

### **rozliczeń kosztów ogrzewania dla lokali, w których zainstalowano podzielniki ciepła na grzejnikach w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemysłu.**

#### **I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków.

2. Regulamin opracowano w oparciu o następujące dokumenty:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. Nr 75, poz.690) (z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193/06 poz. 1423)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54 z 1997r. (z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 04 listopada 2004 r. Prawo o miarach. (Dz.U. Nr 243, poz. 2441)
- Ustawa o własności lokali Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 (z późn. zm.)
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 (z późn. zm.)
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 (z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali ( Dz.U nr 85 poz . 388) (z późn. zm.)
- Polska Norma PN-EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
- Statut Zarządcy – Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemysłu.
- Umowa pomiędzy Zarządcą Spółdzielnią Mieszkaniową „Metalowiec” w Przemysłu, a MPEC w Przemysłu.

3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych objętych opomiarowaniem instalacji c. o. pomiędzy użytkownikami tych lokali, a Spółdzielnią Mieszkaniową.

4. Decyzję o objęciu budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### **5. Określenie pojęć występujących w regulaminie:**

- a. przez opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania,
- b. przez rok rozliczeniowy i płatności rozumie się okres 12 miesięcy liczony od 01.01. do 31.12. każdego roku poczynając od 01.01.2009
- c. przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
- d. przez pojęcie jednostki rozliczeniowej rozumie się ogół lokali ogrzewanych z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielolokalowego lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego, dla których koszty ciepła określane są wg. wskazań jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego.
- e. jako średni koszt ogrzania m<sup>2</sup> budynku określa się jako iloraz całkowitych kosztów ogrzewania przez sumę powierzchni użytkowej lokali.
- f. Użytkownik – właściciel albo najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego
- g. Zarządca – zarządca budynku wielolokalowego
- h. Firma Rozliczająca - specjalistyczna firma instalująca nagrzejnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła

#### **II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE**

1. Obowiązkiem Użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, dokonywania wizualnych odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń lub ich kontroli. Osoba dokonująca wizualnych odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez Firmę Rozliczającą lub Spółdzielnię Mieszkaniową. Osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno -pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów do Spółdzielni Mieszkaniowej. W przypadku uszkodzeń

urządzeń regulacyjno - pomiarowych i im towarzyszących, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi Użytkownik.

3. Koszt dostawy energii cieplnej do nieruchomości obejmuje:
  - koszt zakupu, koszt zamówionej mocy cieplnej, przesyłu energii cieplnej, remontów, konserwacji i eksploatacji urządzeń i węzłów cieplnych,
  - koszt zużytego ciepła wyrażony w zł /GJ –czyli całkowita ilość ciepła zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym lub w budynku
  - do kosztów energii dodaje się lub odejmuje saldo powstałe pomiędzy końcowym rozliczeniem poprzedniego okresu rozliczeniowego, a przeprowadzonymi korektami indywidualnych rozliczeń dokonanych w wyniku uwzględnienia uzasadnionych odwołań odbiorców.
4. Wprowadza się następujące zasady podziału kosztów ogrzewania danej nieruchomości.
  - a. **Koszty stałe**– określone jako suma: kosztów stałych związanych z dostawą energii cieplnej przez MPEC rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
  - b. **Koszty wspólne**– określone jako część kosztów zmiennych obejmujących: koszty ogrzania części wspólnej budynków, takich jak klatki schodowe, suszarnie, korytarze, nieopomiarowanych pomieszczeń w lokalach użytkowych takich jak łazienki, wc, korytarze wewnętrzne oraz koszty ciepła dostarczanego do budynku od niez izolowanych przewodów instalacji centralnego ogrzewania w wysokości **40 %** całkowitej sumy opłat zmiennych.
  - c. **Koszty zużycia (indywidualne)** – obejmujące pozostałe koszty w wysokości **60 %** opłat zmiennych poniesionych na rzecz dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym, dzielone w zależności od indywidualnego zużycia energii cieplnej obliczonego według jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów i parametrów grzejników) z uwzględnieniem współczynników redukcji, dotyczących położenia mieszkania w bryle budynku i opracowanych na podstawie faktycznej mocy cieplnej zainstalowanych w danym mieszkaniu grzejników. W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania Użytkownika rozliczanego metodą zastępczą wg. pkt. 9 wartość współczynnika redukcji wynosi 1,00. Zestawienie współczynników redukcji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
5. Za obsługę podzielników i wykonane prace serwisowe Firma Rozliczająca pobiera opłaty określone jako **koszty rozliczenia**. Wyszczególnienie zakresu prac i wysokości opłat wynika z cennika będącego załącznikiem do umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową, a Firmą Rozliczającą .
6. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą przez Firmę rozliczającą, drogą radiową, raz w roku, na koniec okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości odczytu drogą radiową Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal w celu wykonania odczytu wizualnego w terminie wyznaczonym przez Firmę Rozliczającą. W takim przypadku Użytkownik winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy urządzeń, a w przypadku odmowy potwierdzenia odczytów, prawidłowość odczytów potwierdza osoba działająca w imieniu Firmy Rozliczającej. Dokument stanowi postawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkania. Koszt odczytów dodatkowych po wyznaczonym terminie ponosi Użytkownik. **Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 14 dni od daty otrzymania karty rozliczenia indywidualnego.** Wykonany zostanie wówczas kontrolny, wizualny odczyt wskazań podzielników kosztów w terminie wyznaczonym przez Firmę Rozliczającą. Uniemożliwienia wykonania odczytu kontrolnego traktowane będzie jako potwierdzenie prawidłowości wartości odczytów podzielników przyjętych do rozliczenia. W przypadku reklamacji nieuzasadnionej koszty odczytu kontrolnego obciążają Użytkownika.
  - 6.1. W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu (w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na pisemny wniosek zainteresowanych stron bądź Spółdzielni Mieszkaniowej można dokonać rozliczenia na koniec miesiąca, w którym następuje zmiana na podstawie międzyodczytu zarejestrowanego w pamięci podzielnika. W przypadku braku takiego wniosku rozliczenie kosztów zużycia nastąpi wg systemowej tabeli stopniodni. Koszty podstawowe rozliczone będą proporcjonalnie do ilości dni użytkowania. Koszty rozliczenia zmiany użytkownika obciążają każdego z Użytkowników w równych proporcjach. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest w takim przypadku przekazać Firmie Rozliczającej informacje odnośnie daty przekazania mieszkania i wysokości zaliczek wpłaconych przez poszczególnych Użytkowników.
  - 6.2. W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu (poza zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń. Spółdzielnia Mieszkaniowa ma obowiązek przedstawić Firmie Rozliczającej listę lokali rozliczanych w ten sposób.
  - 6.3. W przypadku przejęcia nowego lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego Użytkownik ponosi opłaty na poczet kosztów c.o. od chwili przekazania do Jego dyspozycji w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu.

7. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie zgodnie z terminami ujętymi w umowie z Firmą Rozliczającą.

7.1. W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych przedpłat, lokator winien ją uregulować w całości, jednorazowo lub ratalnie w terminie określonym przez Zarząd Sp-ni umieszczonym na karcie rozliczenia indywidualnego,

7.2. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet przedpłat lokatora za c.o. w kolejnych miesiącach wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

7.3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni Mieszkaniowej w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.

7.4. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

8. Miesięczne przedpłaty na poczet kosztów c.o.

8.1. Wysokość miesięcznych opłat wpłacanych zaliczkowo przez Użytkowników na poczet pokrycia kosztów c.o. ustalona będzie przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

8.2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów( np. podwyżka ceny ciepła), to dopuszczalna jest korekta ustalonych przedpłat za dostawę ciepła do lokali, a decyzję w tej sprawie podejmuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.

8.3. Przedpłaty miesięczne Użytkownik zobowiązany jest wnosić w ustalonych terminach.

9. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu w przypadku:

9.1. Stwierdzenia demontażu lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno – pomiarowych, lokale nie odczytane, nieopomiarowane z uszkodzonymi podzielnikami (więcej niż jednym podzielnikiem, lokale Użytkowników, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opartego na podzielnikach kosztów, rozliczenie kosztu ogrzania lokalu mieszkalnego sporządzone zostanie jako iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz maksymalnej jednostkowej wartości zużycia ciepła w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> , która wystąpiła w lokalach usytuowanych w tej samej jednostce użytkowej.

9.2. Uszkodzenia tylko jednego urządzenia rozliczenie nastąpi wg maksymalnego zużycia w przeliczeniu na moc w danym mieszkaniu.

9.3. Stwierdzenia śladów manipulacji przy którymkolwiek z podzielników osoba odczytująca odstępuje od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamia jednocześnie Spółdzielnię Mieszkaniową o powyższym fakcie, a lokal ten zostaje rozliczony wg pkt. 9.1

9.4. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników wartość zużycia określona zostanie jako iloczyn powierzchni użytkowej tego pomieszczenia i średniej, jednostkowej wartości zużycia w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, która wystąpiła w pozostałych pomieszczeniach usytuowanych w tej samej jednostce użytkowej.

9.5. Stwierdzenia urządzenia, którego wskazania nie mogą być użyte do rozliczenia z przyczyn niezależnych od Użytkownika (np. awarie urządzeń), zużycie określa się na podstawie zużycia ubiegłorocznego, jako udział grzejnika w zużyciu ciepła w danym lokalu. W pierwszym sezonie rozliczeniowym jako średnie zużycie w jednostce rozliczanej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.

9.6. Koszty rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych naliczane będą w wysokości określonej w umowie z Firmą Rozliczającą .

10. Wymiana uszkodzonych podzielników kosztów może być dokonywana wyłącznie w okresie odczytów.

Po tym terminie nie będą uwzględniane w rozliczeniu zgłoszenia dotyczące uszkodzeń, a pomieszczenia z uszkodzonymi podzielnikami zostaną rozliczone wg. rozdz. II pkt 9.1. i 9.2 regulaminu.

11. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, a informacje o ich zakresie powinny zostać niezwłocznie przekazane do Firmy Rozliczającej celem uzupełnienia danych.

### **III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy Użytkownikiem, a Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. W przypadku nieruchomości, które nie są objęte systemem rozliczania kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań podzielników kosztów - rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania będzie przeprowadzane na podstawie pełnych kosztów energii ciepłej dla danej nieruchomości, w przeliczeniu na metry kwadratowe.
3. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Firmy Rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do mieszkania, naliczenie opłaty za zużytą energię ciepłą w danym sezonie grzewczym nastąpi według zasad jak w rozdz.II. pkt. 9.1 niniejszego regulaminu.
4. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemyślu w dniu.16.12.2008 r. i obowiązuje począwszy od okresu rozliczeniowego I-XII.2008 r.

Przemyśl, dnia 16.12.2008 r.