

REGULAMIN INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

**dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań i lokali
użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kamienny Potok” w Sopocie**

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady podziału kosztów ogrzewania pomiędzy indywidualnych użytkowników mieszkań i lokali użytkowych.
2. Koszty wynikają z realizacji umowy o dostawę energii cieplnej do nieruchomości w celu jej ogrzania oraz umowy o świadczenie serwisu rozliczeniowego przez specjalistyczną firmę.
3. Rozliczenie odbywa się w oparciu o elektroniczne radiowe podzielniki kosztów ogrzewania.
4. Jednostkami rozliczeniowymi są nieruchomości
 - 4.1. Nieruchomość to budynek, lub kilka budynków, wyposażonych we wspólne urządzenie pomiarowe w stosunku do którego następuje indywidualne określenie kosztów energii cieplnej.
 - 4.2. W ramach nieruchomości mogą występować odrębne grupy użytkowników.
5. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
 - 5.1. Za powierzchnie ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową mieszkań zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
 - 5.2. Pomieszczenia, które nie posiadają podzielników i wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) oraz są ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną.
 - 5.3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli.
 - 5.4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) chyba, że są one użytkowane indywidualnie na zasadzie najmu.
6. Rozliczenie kosztów wynikających z realizacji umowy o dostawę energii cieplnej, dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i zaczyna się 1 lipca a kończy 30 czerwca następnego roku.

II. Postanowienia szczegółowe.

8. Podział kosztów ogrzewania

- 8.1. Zarządca ustala całkowity koszt zakupu ciepła w sezonie grzewczym dla każdej nieruchomości, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę.
- 8.2. Całkowity koszt zakupu ciepła dla nieruchomości jest sumą:
 - 8.2.1. Opłat za zamówioną moc ciepła oraz jej przesył,
 - 8.2.2. Opłat za energię cieplną zużytą do ogrzania danej nieruchomości.
- 8.3. Koszty, o których mowa:

- 8.3.1. W pkt. 8.2.1. to **koszty stałe**, niezależne od wielkości zużycia energii cieplnej
- 8.3.2. W pkt. 8.2.2. to **koszty zmienne**, zależne od wielkości zużycia energii cieplnej w danej nieruchomości.

9. Podział kosztów ogrzewania nieruchomości pomiędzy użytkowników mieszkań i lokali użytkowych.

- 9.1. Całkowity koszt zakupu ciepła w sezonie grzewczym przypadający na dana nieruchomość jest dzielony pomiędzy użytkowników mieszkań i lokali użytkowych tej nieruchomości na podstawie indywidualnych, udokumentowanych rozliczeń.
- 9.2. Jeżeli w ramach jednej nieruchomości znajdują się zróżnicowane grupy użytkowników (lokale mieszkalne i użytkowe), najpierw dokonuje się podziału kosztów na grupy użytkowników.
- 9.3. Poszczególni użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych są obciążani:
- 9.3.1. **Kosztami stałymi**, o których mowa w pkt. 8.2.1, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich mieszkań/lokali (m^2).
- 9.3.2. **Kosztami zmiennymi**, opisanymi w pkt. 8.2.2, na które składają się:
- 9.3.2.1. **koszty wspólne**, stanowiące 50% kosztów zmiennych, dzielone na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich mieszkań/lokali. Koszty wspólne odpowiadają szacunkowym wartościom ogrzania:
- budynku poprzez piony grzewcze i instalacje rozprowadzające ciepło,
 - pomieszczeń wspólnego użytkowania czyli: korytarzy, pralni, suszarni, klatek schodowych,
 - łazienek w mieszkaniach,
 - mieszkań o znacznie niższej temperaturze ciepłem lokali sąsiednich.
- 9.3.2.2. **koszty indywidualnego zużycia**, stanowiące 50% kosztów zmiennych, dzielone na użytkowników poszczególnych mieszkań/lokali proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia, wyliczonych w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem odpowiednio:
- a/ współczynników redukcyjnych R_m (patrz pkt 10)
 - b/ szacowań- w przypadkach szczególnych (patrz pkt14)
- 9.3.3. **Kosztami serwisu rozliczeniowego**, o którym mowa w pkt. 2 powyżej, doliczanymi każdemu użytkownikowi proporcjonalnie do ilości podzielników w mieszkaniu/lokalu.

10. Zasady stosowania współczynników redukcyjnych dla mieszkań niekorzystnie położonych

- 10.1. Zarządca nieruchomości stosuje dla mieszkań niekorzystnie położonych współczynniki redukcyjne R_m ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie:
- art. 45a ust 8-12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r, Prawo energetyczne oraz par. 29, ust 1 pkt 9 i 15 Statutu Spółdzielni,
 - zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” i stosowanych dotychczas rozwiązaniach regulaminowych,
- oraz uwzględniając wyniki:
- badań ankietowych członków Spółdzielni z dnia 18.11.2011 r.,
 - dokonanej przez Zarząd Spółdzielni weryfikacji kategorii mieszkań niekorzystnie położonych z dnia 17.01.2012 r.
 - własnych analiz zużycia ciepła w zasobach Spółdzielni w okresie rozliczeniowych 2010/11.

- 10.2. Wykaz współczynników redukcyjnych R_m dla wszystkich mieszkań Spółdzielni obowiązujących od okresu rozliczeniowego 2011/2012 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 10.3. Firma dokonująca serwisu rozliczeniowego ciepła, obowiązana jest stosować współczynniki redukcyjne R_m zawarte w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

11. Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

- 11.1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe na poczet kosztów centralnego ogrzewania w postaci zaliczki, podlegającej rozliczeniu po zakończeniu okresu grzewczego. Wysokość opłaty ryczałtowej jest ustalana przez Zarządcę z góry na dany okres rozliczeniowy i podawana na wydruku opisującym aktualną strukturę miesięcznego czynszu mieszkaniowego.
- 11.2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego tylko z powodu istotnych zmian:
 - cen energii cieplnej,
 - wielkości zużycia energii cieplnej w danej nieruchomości.

12. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania.

- 12.1. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
- 12.2. Odczyt podzielników dokonywany jest automatycznie drogą radiową i nie wymaga obecności użytkownika lokalu.
- 12.3. Odczytu podzielników dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego.

13. Serwis rozliczeniowy.

- 13.1. Serwis odczytowy elektronicznych, radiowych podzielników kosztów ogrzewania obejmuje w szczególności:
 - 13.1.1. sprawdzenie prawidłowości funkcjonowania systemu radiowego przekazywania danych,
 - 13.1.2. dokonanie odczytu wskazań podzielników zarejestrowanych przez koncentratory danych,
 - 13.1.3. sporządzenie protokołu odczytu.
- 13.2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku lokator otrzymuje w terminie 1 miesiąca od zakończenia odczytów w całej nieruchomości i przekazania przez Zarządcę wszystkich danych niezbędnych do rozliczenia specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
- 13.3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:
 - 13.3.1. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, lokator zobowiązany jest do uregulowania niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia pisemnego rozliczenia.
 - 13.3.2. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są przez Zarządcę na poczet przyszłych należności użytkownika lub, na jego wniosek, zwracane, po potrąceniu jego wszelkich aktualnych zobowiązań.
- 13.4. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w p. 13.3.1. Zarządca nalicza odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości ustawowej.

14. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

14.1. Jeżeli użytkownik doprowadził, do co najmniej jednej z sytuacji:

14.1.1. uniemożliwił zamontowanie podzielników kosztów ogrzewania,

14.1.2. odmówił lub uniemożliwił dokonania bezpośredniego odczytu podzielników w sytuacji ustania przekazywania sygnału radiowego lub sygnalizacji uszkodzenia podzielnika,

14.1.3. zdemontował co najmniej jeden podzielnik kosztów ogrzewania,

14.1.4. uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika,

14.1.5. uszkodził co najmniej jeden podzielnik kosztów ogrzewania,

14.1.6. ingerował w sposób montażu podzielnika,

14.1.7. samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników),

14.1.8. uniemożliwił Zarządcy kontrolę stanu podzielników lub Zarządca stwierdził jakiegokolwiek przejawy manipulacji przy podzielnikach, mające na celu ich wyłączenie lub zniekształcenie wyników pomiaru,

14.1.9. zmienił instalację c.o. w sposób uniemożliwiający korzystanie z dostarczonego ciepła z pominięciem podzielników

to nie stosuje się zasad określonych w pkt. 9.3, lecz ustala podwyższoną opłatę za ogrzewanie danego mieszkania za ostatnie 3 okresy rozliczeniowe. Wysokość podwyższonej opłaty za 1 okres stanowi pięciokrotność iloczynu średnich kosztów c.o./m² w danym budynku z 3 w/w okresów i powierzchni mieszkania tego użytkownika.

Podstawę do naliczenia podwyższonej opłaty stanowi protokół, sporządzony na okoliczność powstania, co najmniej jednej z zaistniałych sytuacji, o których mowa w pkt 14.1.1 do 14.1.9. powyżej i zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Wielkości zasadnie i prawidłowo ustalonych podwyższonych opłat pomniejszą koszty ogrzewania danego budynku w okresie rozliczeniowym, w którym zostały naliczone.

14.2. Jeżeli nie zaistniała żadna z sytuacji wymienionych w punktach 14.1.1 do 14.1.9., a suma jednostek odczytów na podzielnikach ciepła w danym mieszkaniu jest mniejsza niż iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania wyrażonej w m² i liczby 5 to dla rozliczenia kosztów ustala się minimalne zużycie ciepła w wysokości 5 jednostek/m² powierzchni mieszkania.

Suma ustalonych w powyższy sposób dodatkowych umownych jednostek ciepła, uwzględniona jest przez firmę dokonującą serwisu rozliczeniowego, przy kalkulacji kosztów jednostki zużytego ciepła dla danego budynku.

14.3. Jeżeli zaistniały okoliczności określone w pkt. 14.1.4 do 14.1.9, użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.

14.4. W przypadku zgłoszenia przez lokatora uszkodzenia podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów ciepła będzie przebiegać następująco: wskazanie podzielnika za okres od początku okresu rozliczeniowego do chwili doprowadzenia urządzenia do stanu właściwego będzie oszacowane w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej, zatwierdzonej przez Zarządcę.

14.5. W lokalach, w których nie zostały odczytane podzielniki kosztów ogrzewania w odniesieniu do jednego okresu rozliczeniowego (z wyjątkiem odmowy lokatora dokonania odczytu podzielników) ustala się koszty ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej jak w danej nieruchomości i w danym okresie rozliczeniowym - powiększone współczynnikiem: **1,5**.

14.6. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

- 14.7. W lokalach, w których na wszystkich grzejnikach nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. obiektywny brak dostępu do grzejników) ustala się miesięczne koszty ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej w wymiarze średniego całkowitego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej w danej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, powiększonego współczynnikiem **1,5**.
- 14.8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji spółdzielni, jego zamiany lub zbycia należy każdorazowo dokonać międzyodczytu podzielników kosztów ogrzewania potwierdzonego przez stronę zdającą i przejmującą. Rozliczenie kosztów pomiędzy użytkowników mieszkania/lokalu: zdającego i przejmującego lokal, zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego danej nieruchomości. W przypadku braku międzyodczytów całkowite koszty c.o. w lokalu zostaną przypisane ostatniemu przejmującemu.
- 14.9. W przypadku dokonywania przez użytkownika uzgodnionych z Zarządcą zmian w instalacji c.o. (np. zamiana lub likwidacja grzejników) należy bezwzględnie powiadomić specjalistyczną firmę rozliczeniową, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
- 14.10. W przypadku nie powiadomienia firmy rozliczeniowej przy:
- 14.10.1. Zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników, koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o nowe grzejniki,
 - 14.10.2. Zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotny stan grzejników.

15. Reklamacje.

- 15.1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Zarządcy lub pocztą elektroniczną, w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
- 15.2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie do 30 dni, od daty złożenia pisemnej reklamacji w biurze Zarządcy lub przesłania pocztą elektroniczną.
- 15.3. Zasady zawarte w niniejszym regulaminie nie podlegają reklamacji.

16. Montaż podzielników kosztów ogrzewania

- 16.1. Czynności montażowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Sposób montażu podzielników kosztów ogrzewania jest jednolity dla wszystkich opomiarowanych nieruchomości i odpowiada stosownej normie PN-EN 834 oraz wytycznym montażowym specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Dla większości grzejników żeberkowych i panelowych miejsce montażu podzielnika kosztów znajduje się w połowie długości grzejnika i na 75% jego wysokości (mierząc do środka podzielnika).
- 16.2. Montaż dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności głównego najemcy, uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu montażu.
- 16.3. Użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie montażu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników.
- 16.4. Na czas montażu grzejniki muszą być dostępne dla montującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do grzejników przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.

- 16.5. O terminie montażu użytkownicy są powiadamiani poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń z 3-7 dniowym wyprzedzeniem.
- 16.6. Montaż dokonywane są w dwóch terminach. Pierwszy - podstawowy termin, ustala specjalistyczna firma serwisowa w porozumieniu z Zarządcą, drugi - dodatkowy termin, ustala Zarządca w porozumieniu z tą firmą.

17. Usługi dodatkowe.

- 17.1. Wszystkie inne prace poza czynnościami montażu podzielników w dwóch w/w terminach oraz odczytem podzielników w terminie podstawowym, należą do usług dodatkowych opłacanych przez lokatorów/użytkowników a wykaz i cennik tych usług zawarty jest w załączniku do umowy zawartej pomiędzy Zarządcą a specjalistyczną firmą rozliczeniową.
- 17.2. Montaż uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemne wnioski użytkowników lokali - wyłącznie poza sezonami grzewczymi.
- 17.3. Montaż uzupełniające poza okresem między terminem podstawowym i dodatkowym (montaż lub odczytów) w sytuacjach wyjątkowych mogą być wykonane wyłącznie na pisemny wniosek Zarządcy, przy czym w rozliczeniu kosztów ciepła nastąpi doszacowanie zużycia ciepła za okres pomiędzy terminem podstawowym, a data faktycznego zamontowania podzielników kosztów ogrzewania wg metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

III. Obowiązki użytkownika.

18. Użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego zobowiązany jest do:
- 18.1. Udostępnienia mieszkania lub lokalu użytkowego w celu:
- 18.1.1. zamontowania urządzeń (przyrządy zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania),
 - 18.1.2. dokonywania odczytów bezpośrednich podzielników w sytuacji ustania przekazywania sygnału radiowego lub sygnalizacji uszkodzenia podzielnika,
 - 18.1.3. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń
 - 18.1.4. kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
- 18.2. Ochrony urządzeń przed zniszczeniem – w przypadku uszkodzenia urządzeń nie objętych gwarancją, koszty doprowadzenia urządzeń do stanu właściwego obciążają użytkownika.
- 18.3. Natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy, o: uszkodzeniu urządzeń, stwierdzeniu niewłaściwego działania, naruszeniu plomb.

IV. Postanowienia końcowe.

19. Zawarte w niniejszym Regulaminie zasady i podstawy rozliczania kosztów energii cieplnej będą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni korygowane w przypadku powstania znacznych zmian w średnim rzeczywistym zużyciu ciepła w poszczególnych typach mieszkań oraz w sytuacji zaistnienia innych istotnych okoliczności uzasadniających dokonanie odpowiednich zmian.
20. W przypadkach nie opisanych w niniejszym regulaminie sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy „Systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania” specjalistycznej firmy rozliczeniowej oraz zgodnie z przedmiotowymi Polskimi Normami PN EN 834 (Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy zasilane energią elektryczną).

21. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Kamienny Potok” w dniu 26.04.2012 r., Uchwałą nr 7/2012 i obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2011/12 włącznie.