

Regulamin

indywidualnego rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w budynkach mieszkalnych położonych w Kalwarii Zebrzydowskiej.

§1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012, poz. 1059 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2013, poz. 1200),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013, poz. 1222.),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013, poz. 1443),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach,
7. Umowy handlowe dotyczące sprzedaży i rozliczania ciepła spisane pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Wadowicach, a odnośnymi podmiotami.

§2

II. Postanowienia ogólne

Przez użyte w regulaminie określenia i definicje należy rozumieć:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wadowicach.
2. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, albo najemca korzystający z danego lokalu w oparciu o tytuł prawny lub bez tytułu prawnego do lokalu.
3. **Nieruchomość** - grupa budynków przy ul. Weissa lub przy ul. 11 Listopada zasilanych z lokalnej kotłowni, w ramach których następuje rozliczenie i podział kosztów ogrzewania.
4. **Podzielnik** – elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z odczytem radiowym – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności (PN EN 834). Podzielnik jest własnością użytkownika lokalu.
5. **Zawór regulacyjny** – przygrzejnikowy zawór termostatyczny z głowicą termostatyczną.
6. **Okres rozliczeniowy** – okres kolejnych dwunastu miesięcy, za który prowadzone jest rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. Okres rozliczeniowy nie pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
7. **Sezon grzewczy** – okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania w danym roku do czasu zakończenia dostaw ciepła w kolejnym roku kalendarzowym.
8. **Firma rozliczająca** - firma specjalistyczna świadcząca usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ciepła przypadającego na lokale Użytkowników.
9. **Lokal** – lokal mieszkalny.
10. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w zawory regulacyjne i podzielniki.
11. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zamontowano zaworów regulacyjnych i podzielników a także lokal, w którym użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników.
12. **Współczynnik LAF** - współczynnik korygujący, który uwzględnia położenie lokalu w nieruchomości, opracowany w oparciu o wytyczne Centralnego Ośrodka Badawczo Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie.

13. **Współczynnik UF** – współczynnik mocy cieplnej grzejników wyliczony przez firmę rozliczającą zgodnie z postanowieniami Polskiej Normy PN-EN-534.
14. **Koszt stały** - stanowi opłatę stałą za gaz, opłatę stałą za energię elektryczną, koszty obsługi kotłowni i dozoru technicznego i ewentualne koszty remontów ponoszone w okresie rozliczeniowym.
15. **Koszt zmienny** - stanowi opłatę za zużycie gazu i zużycie energii elektrycznej w sezonie grzewczym.

§3

1. Wszyscy Użytkownicy w okresie grzewczym winni utrzymywać normatywną temperaturę w swoich lokalach tj. nie niższą niż **+16°C**, także w lokalach nieużytkowanych bieżąco.
Utrzymanie temperatury nie niższej niż **+16°C** w danym lokalu nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe i stanowi równocześnie zabezpieczenie przed zawilgoceniem i zagrzybieniem elementów budynku.
2. Rozliczeniem energii cieplnej zajmuje się Firma rozliczająca zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią oraz na podstawie niniejszego regulaminu.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonania montażu podzielników ciepła oraz ich naprawy, wymiany i kontroli.
4. Osoba dokonująca czynności serwisowych i kontrolnych winna wylegitymować się stosownym upoważnieniem wydanym przez Spółdzielnię. Osoba ta nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
5. Wszelkie opłaty za usługi serwisowe płatne są przez użytkownika lokalu na podstawie faktur wystawionych przez Spółdzielnię.
6. Koszty indywidualnego rozliczenia energii cieplnej ponosi użytkownik.

§4

III. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy energii cieplnej do nieruchomości na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty energii cieplnej w ciągu okresu rozliczeniowego rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali wg następującego klucza:
 - 3.1. **Koszt stały** – podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - 3.2. **Koszt zmienny** – podlega rozliczeniu zgodnie z następującym podziałem procentowym:
 - 3.2.1. **Koszt zmienny wspólny 40%** - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, który obejmuje opłatę za ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, suszarnie) oraz pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienki, wc, przedpokoje).
 - 3.2.2. **Koszt zmienny indywidualny 60%** - rozliczany na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników **LAF** i **UF**.
4. Współczynniki **LAF** dla wszystkich lokali za wyjątkiem lokali w budynkach położonych przy ul. 11 Listopada nr: 12, 14, 16 mają następującą wartość:
 - ✓ parter, mieszkanie narożne - **0,6**
 - ✓ parter, mieszkanie środkowe - **0,8**
 - ✓ piętro (za wyjątkiem najwyższego) mieszkanie narożne - **0,8**
 - ✓ piętro (za wyjątkiem najwyższego) mieszkanie środkowe - **1,0**
 - ✓ piętro najwyższe mieszkanie narożne - **0,7**
 - ✓ piętro najwyższe mieszkanie środkowe - **0,9**

Schemat poglądowy budynku z naniesionymi współczynnikami LAF

IV piętro	0,7	0,9	0,9	0,7
III piętro	0,8	1,0	1,0	0,8
II piętro	0,8	1,0	1,0	0,8
I piętro	0,8	1,0	1,0	0,8
parter	0,6	0,8	0,8	0,6

5. Współczynniki **LAF** dla lokali w budynkach położonych przy ul. 11 Listopada nr: 12, 14, 16 mają następującą wartość:

- ✓ mieszkanie na parterze - **0,6**
- ✓ mieszkanie na piętrach (za wyjątkiem najwyższego) – **0,8**
- ✓ mieszkanie na najwyższym piętrze – **0,7**
- ✓ w kuchni grzejnik zamontowany pod sufitem – **0,9**

Schemat poglądowy budynku z naniesionymi współczynnikami LAF

IV piętro	0,7	0,7	0,7	0,7
III piętro	0,8	0,8	0,8	0,8
II piętro	0,8	0,8	0,8	0,8
I piętro	0,8	0,8	0,8	0,8
parter	0,6	0,6	0,6	0,6

§5

1. Odczyt podzielników dokonywany będzie przez Firmę rozliczającą jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca, a rozliczenie kosztów energii cieplnej będzie obejmowało okres kolejnych 12 miesięcy (od 1 lipca poprzedniego roku kalendarzowego do 30 czerwca bieżącego roku kalendarzowego).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dostarczenia Użytkownikowi indywidualnego rozliczenia zużycia ciepła za okres, o którym mowa w pkt. 1 w terminie do 15 września każdego roku kalendarzowego.

§6

1. Użytkownik będzie wносił miesięczne opłaty zaliczkowe, których wysokość będzie uzależniona od wielkości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnych cen energii cieplnej.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana cen (podwyżka cen) za dostarczone ciepło wprowadzona przez Dostawcę ciepła lub wzrost zużycia energii cieplnej w stosunku do prognozowanej ilości zużycia ciepła miesięczna opłata zaliczkowa będzie naliczona ponownie, a jej wysokość będzie uwzględniać zmianę cen lub faktyczne zużycie ciepła.
3. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia rocznego okaże się, że zaliczki wniesione przez Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nie pokrywają kosztów zużytej energii cieplnej, Użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę przy najbliższej miesięcznej opłacie czynszowej.
4. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia rocznego okaże się, że zaliczki wniesione przez Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów zużytej energii cieplnej, powstała nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej miesięcznej opłacie czynszowej lub zostaje zaliczona na poczet zaległości czynszowych.

§7

Użytkownicy, którzy:

- a) nie wyrażają zgody na opomiarowanie lokali za pomocą podzielników ,
- b) zamontują dodatkowe grzejniki bez wiedzy i pisemnej zgody Spółdzielni,
- c) uszkodzą podzielnik lub plombę na nim umieszczoną,
- d) nie udostępnią lokalu do dokonania odczytu w wyznaczonych terminach (w przypadku braku możliwości zdalnego odczytu podzielników)

zostaną rozliczeni wg największego zużycia ciepła, występującego w lokalu mieszkalnym z podzielnikami, znajdującego się w tym samym budynku, powiększonego o 50 % w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§8

O terminie dokonywania odczytów podzielników Spółdzielnia będzie powiadamiała Użytkowników poprzez ogłoszenia umieszczone w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej.

IV. Postanowienia końcowe

§9

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytej troski o podzielniki zainstalowane na grzejnikach, a w szczególności do chronienia ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomby itp.
2. O wszystkich zauważonych mechanicznych uszkodzeniach podzielnika lub zerwaniu plomby użytkownik jest zobowiązany powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię.
3. W przypadku stwierdzenia faktu uszkodzenia plomby lub podzielników, użytkownik zobowiązany będzie do pokrycia kosztów wymiany tych urządzeń.
4. W przypadku wymiany grzejników na inne za pisemną zgodą Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i przemontowania podzielnika oraz pośredniego rozliczenia.
5. Każda samowolna ingerencja Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - b) demontaż grzejników w całości lub w części,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - d) zmiana nastaw wstępnych termostatycznych zaworów grzejnikowych,
 - e) usunięcie lub uszkodzenie podzielnika kosztów, zmiana miejsca mocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i będzie skutkować obciążeniem Użytkownika kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzie.
6. W przypadku zamiany mieszkania lub jego zbycia, dotychczasowy i nowy użytkownik zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia w sprawie określenia sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub złożenia wniosku do Spółdzielni o dokonanie odczytu pośredniego.
7. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, a także w innych przypadkach, gdy strony nie złożyły oświadczenia, o którym mowa w pkt. 5 Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów i wnoszonych przedpłat na poczet centralnego ogrzewania z Użytkownikiem lokalu mieszkalnego w chwili rozliczenia.

§10

1. Użytkownik może reklamować indywidualne rozliczenie kosztów dostawy energii ciepłej do lokalu w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.
2. Spółdzielnia niezwłocznie przekaże pisemną reklamację Firmie rozliczającej celem zajęcia stanowiska.
3. Spółdzielnia dokona oceny roszczeń reklamacyjnych i zawiadomi Użytkownika o podjętych działaniach i ustaleniach.

§11

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 25.06.2014r. nr protokołu 13/06/2014 PL z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2014r.

§12

Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2012r. protokół nr 10/33/2012 Uchwała nr 30/12.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Chylewski

Jerzy Korkowski