

REGULAMIN

INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ
DOSTARCZANEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA DO
LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH
W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OCHOTA”.

I. Zasady ogólne.

1. Obowiązek stosowania urzędzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie ciepła regulują:
 - A. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. **Prawo budowlane** (Dz.U.2013.poz.1409 j.t. z późniejszymi zmianami).
 - B. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001r. **o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków** (Dz. U.2015.poz.139 j.t.).
 - C. Ustawa z dnia 10.kwietnia 1997r. **Prawo energetyczne** (Dz. U.2012. poz.1059 j.t. z późniejszymi zmianami).
 - D. **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 12.04.2002r **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U.2002.nr 75. poz.690 z późniejszymi zmianami) w którym określono między innymi, że:
 - § 135.1. *„Instalacje ogrzewcze powinny być zaopatrzone w odpowiednią aparaturę kontrolną i pomiarową, zapewniającą ich bezpieczne użytkowanie.”*
 - § 135.2. *„W budynkach z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła.”*
 - § 135.2.1. *„ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku.”*
 - § 135.2.2. *„urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku.”*
 - E. **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 11.08.2004r. **w sprawie sposobu deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym** (Dz. U. 2004. nr 198, poz. 2041 z późniejszymi zmianami)
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę i zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej jest faktura wystawiona przez dostawcę energii cieplnej.
3. Jako jednostkę rozliczeniową należy rozumieć budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.

4. W przypadku występowania więcej niż 1 węzła cieplnego w danym budynku, za jednostkę rozliczeniową uważa się cały budynek.

II. Zasady szczegółowe

1. W skład opłat wchodzi:
- 1.1. **Koszty podstawowe** (opłata za moc zamówioną, i usługę), obliczoną według stawki przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w rozliczeniu miesięcznym.
- 1.2. **Koszty zmienne** (opłata za dostarczoną energię ciepłą do budynku), z których wyodrębnią się :
- a) Koszty zużycia stanowiące od 66 % do 91 % kosztów zmiennych w danym budynku, są rozliczane według sumarycznych wskazań zarejestrowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych lub lokalach użytkowych przez podzielniki kosztów ogrzewania i przeliczone proporcjonalnie do ilości odczytanych jednostek w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu użytkowym.
- b) Koszty ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania (takich jak korytarze, pralnie, klatki schodowe itp.) i pomieszczeń bez zamontowanych podzielników, które stanowią od 9 % do 34 % kosztów zmiennych i są rozliczane indywidualnie dla każdego budynku według stawki przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
- c) Koszty serwisu rozliczeniowego.
- 1.3. Koszty serwisu rozliczeniowego, czyli wynagrodzenie firmy rozliczającej energię ciepłą centralnego ogrzewania są doliczane oddzielnie – indywidualnie dla każdego użytkownika.
- 1.4. Suma kosztów odniesiona do przedpłat z uwzględnieniem kosztów serwisu rozliczeniowego daje wynik: (+) nadpłatę lub (-) niedopłatę.
- 1.5. Wnoszenie i rozliczanie opłat zaliczkowych .
- 1.5.1. W czasie okresu rozliczeniowego użytkownik wnosi za centralne ogrzewanie opłaty zaliczkowe w opłatach za lokale, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy kosztów poniesionych na dostawę energii w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen energii cieplnej. Zmiany w wysokości opłat zaliczkowych wprowadzane są od 1 stycznia danego roku. Ponadto wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w okresie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku wprowadzenia przez dostawcę energii cieplnej nieprzewidywanego wzrostu cen energii cieplnej lub z innych przyczyn, mających charakter nagły i nieprzewidywalny.
- 1.5.2. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych opłat zaliczkowych w wysokości podanej przez Spółdzielnię w ramach opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu na poczet kosztów zużycia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Opłaty zaliczkowe należy wносить w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.

2. Okres rozliczeniowy obejmuje dwanaście miesięcy.
Rozpoczyna się od 1 października roku bieżącego i trwa do 30 września roku następnego.
3. Zastosowane elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania ze zdalnym odczytem radiowym w zasobach WSM „Ochota” są zgodne z obowiązującą normą PN EN 834 ustanowioną przez PKN dnia 12.03.1999r. oraz posiadają pozytywną ocenę Państwowego Zakładu Higieny.
4. Nie dopuszcza się do stosowania w jednej nieruchomości kilku rodzajów podzielników kosztów centralnego ogrzewania, o ile nie są kompatybilne z istniejącym systemem
5. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych niekorzystnie położonych energetycznie w bryle budynku Administracja Osiedla stosuje współczynniki wyrównawcze określone metodą uproszczoną według opracowań Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL „COBRTI-INSTAL”.
6. Odczyt.
 - 6.1. Odczyt dokonywany jest na zasadzie przesyłu radiowego w ustalonym ze Spółdzielnią terminie.
 - 6.2. Dopuszcza się wykonanie dodatkowego terminu odczytu w przypadku braku przesyłu danych z podzielnika kosztów do koncentratora. Termin odczytu ustala bezpośrednio firma rozliczeniowa z lokatorem.
 - 6.3. Firma rozliczeniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią powiadomi mieszkańców o planowanym odczycie poprzez ogłoszenie wywieszone w budynku na co najmniej 14 dni przed jego terminem.
 - 6.4. Odczyt jest dokonywany po zakończeniu „sezonu grzewczego”.
 - 6.5. Użytkownik po zawiadomieniu go przez służby techniczne Spółdzielni zobowiązany jest udostępnić lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w celu umożliwienia dokonania sprawdzenia prawidłowości działania podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
 - 6.6. Podczas dokonywania sprawdzenia prawidłowości działania podzielników kosztów centralnego ogrzewania przez firmę rozliczeniową wymagana jest obecność użytkownika, a w razie jego nieobecności upoważnionej przez niego osoby pełnoletniej.
7. Rozliczenie.
 - 7.1. Serwis rozliczeniowy obejmuje w szczególności:
 - a. Dokonanie odczytu wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,
 - b. Weryfikację danych technicznych,
 - c. Sporządzanie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania w imieniu Spółdzielni dla lokatorów oraz zbiorczego rozliczenia kosztów ogrzewania,
 - d. Opracowanie nowych opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy.
 - 7.2. Rozliczenie zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy użytkownik otrzyma do dnia 15 listopada danego roku.

- 7.3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia zużytej energii cieplnej są rozliczane w sposób następujący:
- a. W przypadku, gdy koszty zużytej energii cieplnej w lokalu przekroczą sumę opłat zaliczkowych w danym okresie rozliczeniowym – użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia doręczenia pisemnego rozliczenia zużytej energii cieplnej. Po tym terminie naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę.
 - b. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zużytej energii cieplnej zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal i nie będą podlegały rewaloryzacji.
8. Rozliczenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w przypadkach szczególnych.
- 8.1. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników zużycie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania nie może być ustalone w oparciu o wskazania przyrządów z przyczyn zawinionych przez użytkownika tj.:
- a. Braku możliwości odczytu z powodu mechanicznego lub elektronicznego uszkodzenia podzielnika ciepła,
 - b. Braku możliwości odczytu (po wcześniejszym powiadomieniu lokatora) z powodu nie wpuszczenia przedstawiciela firmy rozliczeniowej do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
 - c. Uszkodzenia plomb na podzielniku ciepła,
- wówczas rozliczenie za pobraną energię ciepłą jest wyliczane w oparciu o średnie zużycie energii cieplnej w danym budynku + 50%, jednak nie mniej niż koszty zużytej energii cieplnej w lokalu mieszkalnym lub użytkowym danego budynku o maksymalnym zużyciu ciepła ustalonego na podstawie wskazań podzielników kosztów w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
- 8.2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników zużycie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania nie może być ustalone w oparciu o wskazania przyrządów z przyczyn niezawinionych przez użytkownika wówczas rozliczenie za pobraną energię ciepłą jest wyliczane w oparciu o średnie zużycie energii cieplnej w danym lokalu w okresie ostatnich trzech lat.
- 8.3. W odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nie wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania, rozliczenie za pobraną energię ciepłą wyliczone zostanie w oparciu o średnie zużycie energii cieplnej w danym budynku + 50%, jednak nie mniej niż koszty zużytej energii cieplnej w lokalu mieszkalnym lub użytkowym danego budynku o maksymalnym zużyciu ciepła ustalonego na podstawie wskazań podzielników kosztów w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.

III. Inne postanowienia.

1. Użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o dostrzeżonym uszkodzeniu, nieprawidłowym wskazaniu na wyświetlaczu lub naruszeniu plomby w podzielniku kosztów ogrzewania.
2. Koszty związane z wymianą i naprawą uszkodzonych z winy lokatora podzielników kosztów ogrzewania ponosi użytkownik.
3. Dopuszcza się montaż indywidualnych zaworów grzejnikowych powrotnych, pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Administracji Osiedla.

4. W przypadku niewyrażenia przez Administrację Osiedla zgody na montaż zaworów powrotnych, rozliczenie za zużytą energię ciepłą jest dokonywane zgodnie z Rozdziałem II pkt 8.1.
5. W momencie przekazania lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego do dyspozycji Spółdzielni, odczyt jest dokonywany przez przedstawiciela firmy rozliczającej przy udziale administratora. Rozliczenie za pobraną dotychczas energię ciepłą następuje dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku.
6. W przypadku zbycia lub zamiany lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego rozliczenie ciepła nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku z aktualnie zajmującym dany lokal.
7. Wszelkie skutki rozliczeniowe związane z zamianą lub zbyciem lokalu , przejmuje następca prawny.
8. Montaż uzupełniające indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania są wykonywane na koszt użytkownika lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia za zużytą energię ciepłą dla celów centralnego ogrzewania należy składać do Administracji Osiedla w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia od firmy rozliczającej. Reklamacje będą rozpatrzone w ciągu 6 tygodni od dnia ich złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
10. Alternatywnym sposobem powyższego rozliczenia jest rozliczenie energii cieplnej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej zgodnie z Ustawą z 10.04.1997r. – PRAWO ENERGETYCZNE, (Dz. U. 2012. poz. 1059 j.t. z późniejszymi zmianami), określonym w rozdziale 5, art. 45a ust. 8 - 12., dopuszczającym możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury.
11. Koszty zużycia energii cieplnej w danym budynku będą rozliczane wg sumarycznych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych i przeliczane proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.
12. Stosowanie powyższego sposobu rozliczania uwarunkowane jest 100% aprobatą wszystkich mieszkańców danego budynku, lub zespołu budynków w przypadku wspólnego węzła cieplnego.
13. Podstawą ustalenia odpłatności za dostarczoną i zużytą energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania w danym budynku lub zespole budynków będą faktury VAT wystawione przez dostawcę oraz faktury za pozostałe czynności związane z rozliczeniem energii cieplnej.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.09.2015r. Uchwałą Nr 40/2015 i obowiązuje od sezonu grzewczego 2015/2016.