

REGULAMIN ROZLICZEŃ

kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z zastosowaniem indywidualnych zaworów termostaticznych, podzielników kosztów i 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. 2016, poz. 21).
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4, poz. 27) z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 21.07.2010 r.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. 2016 , poz.831).

§1

Użyte pojęcia

1. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy jako właściciel lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, osoba prawna.
2. **Odszkodowanie** – opłata w rozumieniu art. 45a ust.11a Ustawy Prawo Energetyczne, naliczana w przypadku celowego uszkodzenia podzielnika, nieudostępnienia do odczytu podzielnika lub podzielników. Opłata podlega rozliczeniu w kosztach ogrzewania w danym budynku wielolokalowym.
3. **Skuteczne doręczenie powiadomienia** – doręczenie do rąk własnych użytkownika lokalu, realizowane poprzez zlecenie usługi operatorowi pocztowemu i odebranie przesyłki potwierdzone własnoręcznym podpisem z podaniem właściwej daty. Za skutecznie doręczone powiadomienie uznaje się odmowę odebrania przesyłki lub nieodebranie po upływie 14 dni pomimo dwukrotnego awizowania.

§2

Cel wprowadzenia systemu indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej

1. Racjonalne gospodarowanie energią ciepłą dla celów c.o. i c.w.u.
2. Umożliwienie regulacji temperatury wewnętrznej określonej Polską Normą w poszczególnych pomieszczeniach mieszkań lub lokali użytkowych.
3. Umożliwienie poprzez system indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej wyliczenia opłat za faktycznie zużyte ciepło na cele c.o. i c.w.u. oraz uzyskanie możliwości korygowania wielkości zamówionej energii cieplnej dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków poprzez dokonywanie okresowych analiz techniczno-ekonomicznych.

§3

Uwarunkowania techniczne związane z wprowadzeniem systemu indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej

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 cieplnej 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.

§4

Źródła 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 centralny Spółdzielni;
 - fundusz konserwacji c.o i c.w.u.;
 - inne źródła finansowania (ustalane decyzją Rady Nadzorczej SSM).
2. W przypadku lokali użytkowych koszt dokumentacji technicznej oraz montaż liczników ciepła, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i urządzeń kontrolno-pomiarowych pokrywa użytkownik lokalu.
3. Koszt zakupu i montażu wodomierzy c.w.u. w mieszkaniach oraz lokalach użytkowych pokrywa się z opłaty stałej z tytułu dostawy wody.
4. Koszty przystosowania stacji wymienników, będących własnością dostawcy ciepła, 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.

§5

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;
 - wg wartości mocy zamówionej dla danego węzła, zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Energetyczne” oraz w oparciu o umowę z dostawcami ciepła i obowiązującą dla danego węzła „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 efekty uzyskane z obniżenia kosztów mocy zamówionej powstałe w wyniku przeprowadzonej modernizacji .

2. Dla budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej, koszt dostawy energii cieplnej do celów c.o., będący podstawą do indywidualnego rozliczenia poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych ustala się poprzez zróżnicowanie całkowitego kosztu dostawy energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków oraz kosztu dostawy energii cieplnej na cele c.w.u., ustalonego w oparciu o wskazania wodomierzy, stosownie do stawki za podgrzewu 1m³ ciepłej wody użytkowej z uwzględnieniem opłaty stałej obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.

§6

Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej mieszkań i lokali użytkowych

1. Wyliczenie faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wynikających z usytuowania mieszkania lub lokalu użytkowanego w bryle budynku, 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 przyjęte przez Spółdzielnię niniejszym Regulaminem.
3. Ustala się zasadę podziału kosztu c.o. dla budynku, zespołu budynków lub lokali użytkowych w następującej proporcji :
 - 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.) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego;
 - koszty opłaty zmiennej wg wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.
4. W przypadku wolnostojących lokali użytkowych dopuszcza się możliwość podziału kosztów ogrzewania wg powierzchni lokali.
5. Wyliczenie kosztów dostawy c.w.u. dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o:
 - koszty opłaty stałej liczonej od mieszkania lub lokalu użytkowanego, wynikającej z faktycznych kosztów opłaty stałej ponoszonej przez Spółdzielnię przy zakupie ciepła;
 - wskazania wodomierzy ciepłej wody i obowiązującą stawkę za 1m³ opłaty zmiennej za podgrzanie w danym okresie rozliczeniowym.

§7

Zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych.

1. Ustalenie przedpłaty indywidualnej odbywać się będzie na podstawie dokonywanego odczytu wskazań podzielników kosztów 1 raz w roku oraz wykonanego rozliczenia po 12 miesięcznym okresie eksploatacji (zgodnie z PN-EN 835 z 1999 r.).
2. W oparciu o wyliczony indywidualny koszt ogrzewania mieszkania lub lokalu użytkowego ustalona zostanie przedpłata na następny okres rozliczeniowy. Przedpłata 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 bardzo niskich temperatur zewnętrznych.
3. Rozliczenie przedpłaty jako sumy miesięcznych zaliczek (zł/m²) nastąpi w oparciu o dokonany odczyt wskazań podzielników kosztów zgodnie z ustaloną proporcją podziału kosztów w terminach przewidzianych dla poszczególnych budynków. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.

4. Ustalony zaliczki za c.o. mogą być zmienione jedynie w przypadku wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej łącznie o ponad 10 % w okresie rozliczeniowym.
5. Wyliczona przedpłata za c.o. rozłożona jest w opłatach czynszu na 12 miesięcy, przy czym ustala się następujące zasady wielkości wnoszonych zaliczek w okresach:
 - od m-ca października do kwietnia (sezon grzewczy) zaliczka w wysokości 2/19 przedpłaty rocznej;
 - od m-ca maja do września (poza sezonem grzewczym) zaliczka w wysokości 1/19 wyliczonej przedpłaty rocznej.
6. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. nastąpi na podstawie zawiadomienia dostarczonego przez Spółdzielnię użytkownikowi mieszkania lub lokalu użytkowego:
 - **niedopłaty** wynikające z dostarczonego rachunku powinny być uregulowane w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. W przypadku wystąpienia niedopłat przekraczających wysokość jednomiesięcznej opłaty za centralne ogrzewanie, Spółdzielnia może na piśmie wniosek użytkownika lokalu rozłożyć wpłatę brakującej kwoty na raty;
 - **nadpłaty** w stosunku do otrzymanego rachunku za c.o. powinny być rozliczone również w terminie 30 dni, przy czym nadpłaty, których wysokość nie przekracza ustalonej jednomiesięcznej nowej przedpłaty za c.o. zostają zaliczone w poczet bieżących opłat czynszowych. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłaty przekraczające ww. przedpłatę miesięczną winny być wypłacone na konto użytkownika lokalu pod warunkiem nie występowania zaległości czynszowych. W razie braku wniosku o zwrot nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych adresata rachunku.
7. 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.
8. Użytkownik lokalu przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy mieszczący się w budynku mieszkalnym rozliczony będzie za c.o. do dnia zdania mieszkania lub lokalu użytkowego na poziomie wnoszonych dotychczasowych przedpłat.
9. W przypadku lokalu użytkowego mieszczącego się w pawilonie wolnostojącym rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi do wysokości faktycznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię proporcjonalnie do powierzchni lokalu, do dnia jego przekazania Spółdzielni.
10. Użytkownik lokalu przejmujący od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy wnosi przedpłatę za ogrzewanie wg wyliczonej dla poprzedniego użytkownika przedpłaty na dany okres rozliczeniowy. Końcowe rozliczenie nastąpi w oparciu o sumę dokonanych przedpłat przez aktualnego oraz poprzedniego użytkownika.
11. Na wniosek nowego użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość obniżenia zaliczki za ogrzewanie, wyliczonej dla poprzedniego użytkownika. Wielkość zaliczki nie może być mniejsza niż średnia arytmetyczna wyliczonych zaliczek dla pozostałych lokali w danym budynku (jednostce rozliczeniowej).

§8

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

1. Wyliczenie indywidualnych opłat z tytułu zużycia c.w.u. następuje w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody użytkowej zainstalowanych w mieszkaniach lub lokalach użytkowych z uwzględnieniem obowiązującej opłaty stałej. Odczyt wodomierzy dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
2. Rozliczenie wniesionych zaliczek 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.
3. W oparciu o wyliczony koszt miesięczny dostawy c.w.u. do mieszkania lub lokalu użytkowego ustalona zostanie zaliczka na następny okres rozliczeniowy podwyższona maksymalnie do 10 % tytułem ewentualnego wzrostu kosztów energii cieplnej.

4. Ustalona zaliczka za c.w.u. może ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej o ponad 10 % w okresie rozliczeniowym. W takim przypadku dokonane zostaną dodatkowe odczyty wodomierzy c.w.u.
5. Rozliczenie indywidualne kosztów c.w.u. nastąpi na podstawie zawiadomienia dostarczonego przez Spółdzielnię. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat obowiązują jak przy rozliczeniu za c.o.
6. W przypadku zdania lub zamiany mieszkania oraz lokalu użytkowego rozliczenie następuje na podstawie odczytu końcowego wodomierzy c.w.u. odnotowanego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§9

Zasady ogólne

1. Podzielnik kosztów c.o. jest własnością Spółdzielni, a w przypadku lokali użytkowych pozostaje własnością użytkownika lokalu lecz obsługa podzielnika (odczyty, plombowanie, demontaż, przełożenie) musi być wykonywana przez Spółdzielnię.
2. W przypadku stwierdzenia celowego naruszenia plomby lub podzielnika w danym pomieszczeniu, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości iloczynu maksymalnego zużycia w jednostce rozliczeniowej na metr kwadratowy i powierzchni danego pomieszczenia z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,2.
3. W przypadku celowego naruszenia plomby lub wodomierza c.w.u. Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości ryczałtu miesięcznego 3,5 m³ na 1 osobę zameldowaną oraz obowiązującej ceny podgrzania 1m³ ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym.
4. Wodomierz c.w.u. po zaplombowaniu przez Spółdzielnię przechodzi na jej własność i podlega obsłudze na koszt Spółdzielni.
5. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika lub wodomierza c.w.u. powinno być niezwłocznie zgłoszone w Spółdzielni. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. w takim przypadku odbędzie się w następujący sposób:
 - rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika nastąpi w wysokości średniego wskazania podzielnika kosztów ogrzewania w okresie ostatnich 3 sezonów rozliczeniowych;
 - 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.Koszty wymiany podzielnika lub wodomierza oraz ewentualne ponowne plombowanie obciążą użytkownika lokalu.
6. W przypadku zamiany mieszkania lub lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron lub nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego w którym nastąpiło przypadkowe uszkodzenie podzielnika, rozliczenie kosztów ogrzewania danego pomieszczenia nastąpi w wysokości iloczynu średniego zużycia w jednostce rozliczeniowej na metr kwadratowy i powierzchni danego pomieszczenia, proporcjonalnie w okresie rozliczeniowym do dnia nabycia tytułu prawnego do mieszkania lub lokalu użytkowego przez nowego użytkownika lokalu.
Koszty wymiany podzielnika obciążą nowego użytkownika lokalu.
7. Użytkownik lokalu bezwzględnie zobowiązany jest udostępnić mieszkanie lub lokal użytkowy w celu dokonania odczytu podzielników kosztów i wodomierzy c.w.u., zgodnie z art. 45a pkt.11 Prawa Energetycznego.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania o terminie dokonywania odczytów na co najmniej 7 dni przed datą odczytu w sposób zwyczajowo przyjęty (tablica ogłoszeń klatki schodowej, gazeta „Moja Spółdzielnia”, strona internetowa Spółdzielni).
9. W przypadku nieudostępnienia mieszkania lub lokalu użytkowego do odczytu w pierwszym terminie, Spółdzielnia wysyła powiadomienie indywidualne z wyznaczonym terminem ponownego odczytu.

10. W przypadku, w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania podzielników lub uniemożliwił ich odczytanie we wszystkich pomieszczeniach lokalu mimo skutecznego doręczenia powiadomienia, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości średniego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej w danej jednostce rozliczeniowej z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,5, jednak wyliczony koszt ogrzewania nie może być większy od kosztu maksymalnego w danej jednostce rozliczeniowej.
11. Uniemożliwienie odczytu podzielników w jednym lub kilku pomieszczeniach powoduje rozliczenie tych pomieszczeń wg zasad obowiązujących w §9 pkt 2.
12. W przypadku, w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania wodomierzy c.w.u. lub uniemożliwił ich odczytanie mimo skutecznego doręczenia powiadomienia, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości ryczałtu miesięcznego 3,5 m³ na 1 osobę zameldowaną oraz obowiązującej ceny podgrzania 1m³ ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym.
13. 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. wg powierzchni użytkowej lokali.
14. Wszelkie reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. oraz c.w.u. użytkownik lokalu ma prawo składać pisemnie w terminie do 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Reklamacje złożone po upływie podanego terminu pozostawia się bez rozpatrzenia.
15. Spółdzielnia jest zobowiązana do rozpatrzenia wniesionej reklamacji w terminie nie przekraczającym 30 dni od daty otrzymania pisma.
16. Użytkownik lokalu ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
17. Na okres sprawdzenia montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz zostanie poddany ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
18. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę ekspertyzy wodomierza oraz dokonywana jest stosowna korekta rozliczenia.
19. W przypadku gdy badanie wykaże prawidłowość działania wodomierza, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami związanymi z wykonaniem ekspertyzy w wyspecjalizowanej firmie.
20. Traci ważność poprzedni Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SSM nr 30/2005 z dnia 26 października 2005 r.
21. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie Uchwałą z dnia 22 września 2016 r. nr 32/2016 z dniem 1 października 2016 r..

Powyższy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 32 / 2016 w dniu 22.09.2016 r. i wchodzi w życie z dniem 1 października 2016 r.

Rada Nadzorcza