

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wg m² powierzchni użytkowej obowiązujący w SMLW w Międzyrzeczu z wyłączeniem budynków nr 4, 5, 6 os Kasztelańskie.

I. Podstawa Prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2003r nr 153 poz. 1504 z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenia wykonawcze ustawy Prawo Budowlane w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia wstępne

§ 2

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia :
 - 1) **C.O** – centralne ogrzewanie,
 - 2) **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 3) **lokale nieopomiarowane** – lokale bez urządzeń pomiarowych, rozliczane wg m² powierzchni użytkowej,
 - 4) **Lokale opomiarowane** – lokale, w których zainstalowano ciepłomierze mieszkaniowe indywidualne lub podzielniki kosztów,
 - 5) **Powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku,
 - 6) **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (lub w węzłach cieplnych jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługującym tę nieruchomość,
 - 7) **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby CO = 12 miesięcy .
 - 8) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa os. Centrum 2 w Międzyrzeczu.

III. Postanowienia ogólne :

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
3. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach oraz koszty utrzymania własnej zewnętrznej sieci cieplnej są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Okres rozliczeniowy - od 01 września do 31 sierpnia następnego roku.

§ 3

Rozliczenie kosztów energii cieplnej będzie sporządzone osobno dla mieszkań i lokali użytkowych nieopomiarowanych i opomiarowanych wg zasad :

1. Mieszkania i lokale nieopomiarowane w całym węźle lub budynku :
koszty energii cieplnej rozliczane będą wg kosztów dostawcy ciepła wyliczonych na podstawie urządzenia pomiarowego dla budynku lub węzła (wraz z kosztami : ogrzania pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń wspólnych, technicznych klatek schodowych).
Koszty te dzielone będą na m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Mieszkania i lokale opomiarowane :
Wg regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła z członkami na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynków nr 4;5;6 os Kasztelańskie w Międzyrzeczu.

§ 4

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich używania, jak: pokoje, kuchnię, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika lokalu.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, antresol, suszarni, strychów, piwnic.

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła w grupowych węzłach ciepła.

W przypadku grupowych węzłów cieplnych (zasilających kilka budynków) wyposażonych w budynkowe układy pomiarowe, rozliczenie energii cieplnej na poszczególne budynki odbywać się będzie na zasadach:

1. Koszty stałe (moc zamówiona, przesył, abonament) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków (m²).
2. Koszty zmienne poszczególnych budynków rozliczane będą na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych danego budynku.
3. Różnica między wskazaniami układu pomiarowego w Grupowym Węźle Ciepłym , a sumą wskazań układów pomiarowych poszczególnych budynków będzie rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku

V. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

§ 5

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali nieopomiarowanych na cele centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 6

1. Różnica między kosztami, a wniesionymi zaliczkami poniesionymi przez Spółdzielnię będzie rozliczana raz do roku w terminie do 30 października.
2. Nadwyżka zaliczek nad kosztami zostanie zaliczona w poczet:
 - a) zadłużenia,
 - b) przyszłych opłat czynszowych.

3. Niedobór zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów – podlega wpłacie w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 7

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynków wg jednostki rozliczeniowej określonej w § 5, obliczonej dla ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmian cen podanych w aneksie do umowy przez dostawcę energii cieplnej. Zaliczka może być podwyższona o rezerwę w wysokości do 10%.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
Decyzje o tej korekcie podejmie Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Opłaty są pobierane przez 12m.-cy okresu rozliczeniowego.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
Jeżeli użytkownik lokalu przyjmuje lub zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu / niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia /, jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą pod rygorem nieważności.

VI. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie 7 dni od otrzymania rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej (pod rygorem nieważności) do Spółdzielni. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 21 dni od złożenia reklamacji.
 2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 6 .
 3. Instalacja C.O wraz z wentylacją grawitacyjną stanowi normatywne wyposażenie budynku. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłaty za koszty CO.
4. Bez zgody Spółdzielni nie wolno:
- a) zmieniać wewnętrzne nastawy kryzujące w zaworach grzejnikowych, oraz dokładać żeberek do istniejących grzejników, lub wymieniać istniejących grzejników na inne,
 - b) odkręcania, dokręcania: śrubunków, zaworów, odpowietrzników. Montowania zaworów na powrotach
 - c) likwidować, obniżać lub zabudowywać kratki wentylacji grawitacyjnej w kuchniach, łazienkach i ustępach oraz instalować urządzeń wentylacji mechanicznej wymuszonej

(wentylatorki). Brak właściwej wentylacji , nie wietrzenie mieszkania, nie rozszczelnianie okien, powoduje przekroczenie dopuszczalnej wilgotności i w konsekwencji zawilgocenie, zagrzybienie ścian. Zużyte powietrze nagrzewa się wolniej, co prowadzi do zwiększenia kosztów ogrzewania .

- d) samowolnie zmieniać kanały wentylacji grawitacyjnej (stwarza to zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców lokalu, dla których dany kanał jest przeznaczony),
- e) samowolnie zmieniać przekroje przewodów, zaworów, parametry grzejników, a także dokonywać likwidacje grzejników.

- 5. W przypadku dokonania jakiejkolwiek samowolnej zmiany przez użytkownika lokalu : przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany, wymiany, (demontażu) rur, armatury, grzejników, co może być powodem niedogrzewania niektórych mieszkań, a także zakłóceń w działaniu wentylacji grawitacyjnej w budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia zmian.
- 6. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16 °C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku).
- 7. Zasady rozpoczynania i przerywania ogrzewania zasobów oraz robót demontażowo montażowych wg załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu.
- 8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - 1) udostępnienia lokalu w celu :
 - a) montażu, konserwacji, naprawy, wymiany urządzeń, usunięcia awarii,
 - b) Kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
 - 2) natychmiastowego zgłaszania administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń , armatury,
 - 3) poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy , wymiany urządzeń, armatury.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej uchwałą nr 5/2011 z dnia 24 lutego 2011r..

Załącznik nr 1

do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z członkami za centralne ogrzewanie obowiązujący w SMLW w Międzyrzeczu z dnia 24.02.2011r.

I. Zasady rozpoczynania i przerywania ogrzewania zasobów Spółdzielni.

Sezonem grzewczym jest okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.

Rozpoczynanie i przerywanie ogrzewania budynków odbywa się w zakresie administracji Spółdzielni po spełnieniu dodatkowo n/w warunków:

1. Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od + 12⁰ C, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywać ocieplenia.
2. Przerywanie ogrzewania powinno nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od + 12⁰ C
3. W przypadku wprowadzenia indywidualnego systemu rozliczania ciepła w lokalach danego budynku istnieje możliwość korygowania terminów rozpoczynania i przerywania ogrzewania, nastaw automatyki pogodowej na pisemny wniosek większości mieszkańców danego budynku.

II. Dokonywanie robót demontażowych, montażowych.

Wymiana grzejników, armatury, rur oraz wszelkie przeróbki są dozwolone jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni pod rygorem nieważności i po spełnieniu przez użytkownika następujących warunków:

1. Roboty nie spowodują powstania utrudnień dla pozostałych mieszkańców budynku i powinny być wykonywane poza sezonem grzewczym, oraz nie obniżyć trwałości instalacji w budynku.
2. Wymieniane grzejniki będą posiadać taką samą moc grzejną jak dotychczas zamontowane (dobrane na podstawie zapotrzebowania cieplnego lokalu).
3. Podczas wymiany nie zostaną dokonane żadne zmiany nastaw w zaworach termostatycznych lub kryz dławiących.
4. Typ grzejników i zaworów będzie uzgodniony ze Spółdzielnią.
5. Całkowity koszt wykonania robót, w tym spuszczenie, napełnienie i odpowietrzenie zładu obciąża wykonującego wymianę, w tym koszty czynnika grzewczego.
6. Członek zobowiązuje się do pokrycia wszelkich strat spowodowanych realizacją robót oraz do pokrycia ewentualnych szkód spowodowanych późniejszymi uszkodzeniami, awariami wynikłych z dokonanych zmian.
7. Wszelkie roboty wykonywane w lokalu muszą być wykonane przez osoby posiadające stosowne przygotowanie zawodowe oraz posiadające odpowiednie uprawnienia. Wszystkie ewentualne koszty wynikłe tytułu zatrudnienia osób, które nie posiadają powyższych uprawnień obciążają użytkownika lokalu.

Załącznik zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej uchwałą nr 5/2011 z dnia 24 lutego 2011r.