

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynków nr 4; 5; 6 os Kasztelańskie w Międzyrzeczu.

§ 1

I. Podstawa Prawna

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 opomiarowane** – lokale, w których zainstalowano ciepłomierze mieszkaniowe indywidualne.
 - 4) **Powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku.
 - 5) **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.
 - 6) **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby CO = 12 miesięcy.
 - 7) **Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła** – współczynniki korygujące zużycie ciepła w lokalach uwzględniających straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku.
 - 8) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa os. Centrum 2 w Międzyrzeczu.
 - 9) **Urządzenia pomiarowe** – ciepłomierze mieszkaniowe.

III. Postanowienia ogólne :

§ 3

1. Kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach oraz koszty utrzymania własnej zewnętrznej sieci cieplnej są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Zgodnie z dokumentacją projektową wprowadza się obowiązek opomiarowania wszystkich lokali w celu rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali.
4. Obsługa, montaż i odczyt wskazań urządzeń pomiarowych dokonywana jest przez Spółdzielnię, lub przez upoważnione przez Spółdzielnię podmioty.

5. Ciepłomierz mieszkaniowy jest własnością użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do używania ciepłomierza indywidualnego zgodnie z jego instrukcją używania oraz do dokonywania legalizacji ciepłomierza w wyznaczonym okresie czasu (dla ciepłomierza okres legalizacji wynosi 61 miesięcy (Dz.U nr 77/04 poz 730)).
7. Wymianę lub legalizację ciepłomierzy indywidualnych dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa. Dopuszcza się wykonanie wymiany lub legalizacji przez użytkownika lokalu, na jego pisemne oświadczenie złożone co najmniej na sześć miesięcy przed upływem terminu legalizacji.
8. Należność za wykonaną usługę wymiany lub legalizacji ciepłomierzy indywidualnych, zostanie uregulowana przez użytkownika lokalu w ustalonych przez Zarząd zaliczkach miesięcznych. Rozliczenie ostateczne nastąpi po wykonaniu robót, na podstawie wystawionej faktury końcowej.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu :
 - 1) Montażu lub wymiany urządzeń pomiarowych, odpowiedników miejscowych,
 - 2) Dokonania odczytów,
 - 3) Konserwacji, naprawy, wymiany urządzeń, usunięcia awarii,
 - 4) Kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
 - 5) Natychmiastowego zgłaszania administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym ich uszkodzenia i naruszenia plomb,
 - 6) Poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy , wymiany lub legalizacji urządzeń służących do rozliczeń.
10. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie w stosownym protokole.
11. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych służących do przedmiotowych rozliczeń, zainstalowanych w lokalach ich użytkownicy są powiadamiani ogłoszeniami na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w administracji Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed dokonywaniem odczytów. Najpóźniej 7 dni po pierwszym odczycie ogłoszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nieoczytanych w pierwszym terminie, o ile użytkownicy tych lokali nie uzgodnią wcześniejszego terminu.
12. Nie udostępnienie lokalu do odczytu w drugim terminie spowoduje rozliczenie lokalu jako mieszkanie nieopomiarowane.
13. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość wcześniejszego dokonania komisyjnego odczytu urządzeń pomiarowych.
14. 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)

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

§ 4

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się:
 - 1) koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów,
 - 2) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali.
2. Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali.

3. 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
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, antresol, suszarni, strychów, piwnic.

§ 5

Rozliczenie kosztów energii cieplnej będzie osobno dla mieszkań i lokali użytkowych wg. zasad jak niżej:

1. Koszty energii cieplnej naliczane będą według indywidualnych urządzeń pomiarowych z pokryciem różnicy między sumą urządzeń pomiarowych indywidualnych, a urządzeniem pomiarowym głównym węzła, a wynikłych z koniecznego zużycia energii na pokrycie ogrzania klatek schodowych i koniecznych pomieszczeń piwnicznych i technicznych w budynku oraz łazienek, o ile są nieopomiarowane.
2. W przypadku uszkodzenia ciepłomierzy z winy użytkownika, odmowy udostępnienia mieszkania do odczytów, odmowy opomiarowania lub rezygnacji z rozliczenia poboru ciepła wg wskazań ciepłomierzy, braku legalizacji ciepłomierzy, obciążenie lokalu z tytułu zużytej energii cieplnej następuje w wysokości jak dla mieszkania o największym zużyciu w danym budynku.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali nieopomiarowanych użyciem ciepła na cele centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokali.
4. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych nie z winy użytkownika lokalu obciążenie następuje w wysokości średniego poprzedniego odczytu z tego mieszkania.

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła jest :
 - a) m² powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania.
 - b) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania.
2. Koszty zużycia ciepła danego budynku, którymi obciąża nas dostawca ciepła rozliczne będą w wysokości:
 - a) 70% koszty stałe, na które składają się miesięczne opłaty utrzymania czynnika cieplnego w ruchu oraz ogrzania części wspólnych.
 - b) 30% koszty zużycia wg ciepłomierzy.Opłaty stałe i zmienne są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
3. Współczynnik wyrównawczy uwzględniający położenie mieszkania w bryle budynku dla wszystkich mieszkań ustala się w wysokości wykazanej w załączniku do regulaminu.
4. Różnica zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów podlega wpłacie lub wypłacie w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

V. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie.

§ 7

1. Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię będą rozliczane raz do roku wg stanu na dzień 31 sierpnia danego roku.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wnoszone będą przez użytkowników lokali, co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym
3. Zaliczki na poczet ogrzewania będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach użytkowników lokali na bazie ostatniego przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu cen ciepła i przewidywanej ilości ciepła dla nieruchomości.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. 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 zdania lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni.
Jeżeli użytkownik lokalu 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.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca..
7. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 6 ust. 4.
3. Instalacja C.O. stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, grzejników, zaworów, a więc także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody administracji Spółdzielni. 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 stałe CO.
4. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej zmiany przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją C.O., co może być powodem niedogrzewania niektórych mieszkań, a także zakłóceń w działaniu wentylacji grawitacyjnej w budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności

zostaje uznany jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia kosztów zmian.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko – Własnościowej uchwałą nr 4/2001 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.