

REGULAMIN
rozliczania zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni,
w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania
oraz zawory termostatyczne przy grzejnikach.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania stosuje się do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność, współwłasność oraz pozostających w zarządzie powierzonym Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu.
2. Zasady określone w niniejszym Regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a właścicielem/użytkownikiem w zakresie kosztów zmiennych dotyczących centralnego ogrzewania.
3. Decyzję o zmianie dotychczasowego indywidualnego systemu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania podejmują większością głosów właściciele/użytkownicy lokali, licząc do ilości wszystkich lokali w danej nieruchomości.
4. Tryb wyboru systemu jak w pkt. 3, ogłasza i przeprowadza Spółdzielnia, uwzględniając opinię każdego właściciela/użytkownika lokalu na podstawie ankiety bądź głosowania.
5. Wybrany system stosunkiem głosów określonym w pkt. 3 zostaje przyjęty dla wszystkich lokali w danej nieruchomości.
6. W przypadku odmowy przyjęcia wybranego systemu rozliczeń przez właściciela/użytkownika, lokal ten rozliczany będzie jako nieopomiarowany stosując aktualnie obowiązującą stawkę ogrzewania za 1 m² p.u. wyznaczoną zgodnie z zasadami jak w ppkt 3.5.5. *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz zasad użytkowania lokali* i zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. Zmiana systemu rozliczeń w danej nieruchomości następuje zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią, a firmą dokonującą rozliczenie.
8. Rozliczenie kosztów dokonywane będzie przez wybraną firmę zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią, na zasadach określonych przez stosowne normy oraz system rozliczeniowy dostarczony przez firmę rozliczeniową i przyjęty przez Spółdzielnię.
9. Wielkości współczynników redukcyjnych dla poszczególnych lokali zawiera stosowna umowa na rozliczanie ciepła, zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczającą.
10. Łazienki w lokalach mieszkalnych pozostają nieopomiarowane, zaś koszt ich ogrzewania wchodzi w skład kosztów podstawowych.
11. W przypadku gdy, stosunkiem głosów określonym w pkt. 3 niniejszego rozdziału, zostanie podjęta decyzja o rezygnacji z funkcjonującego systemu rozliczeń, na rzecz rozliczenia kosztów zmiennych c.o. wg powierzchni ogrzewanej, zasady gromadzenia zaliczek i rozliczania kosztów na potrzeby c.o., odbywać się będą jak dla lokali objętych indywidualnym systemem rozliczeń, z tym że jednostkę rozliczeniową stanowi [m²] powierzchni ogrzewanej.

Rozdział 2
Warunki montażu i eksploatacji podzielników kosztów,
ustalenia zaliczek i dokonywania rozliczeń kosztów c.o.
oraz zasady rozpatrywania reklamacji.

1. Rozliczenie zużycia ciepła dokonywane jest raz do roku i obejmuje okres rozliczeniowy, którym jest cały rok kalendarzowy /tzw. stały okres rozliczeniowy/.
W budynkach oddawanych do eksploatacji pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. bazowym okresie rozliczeniowym, obejmującym zużycie ciepła przez cały rok kalendarzowy.
2. Rozliczenie o którym mowa w pkt. 1 dokonuje się na podstawie odczytów ciepłomierza w węźle cieplnym budynku oraz odczytów wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach,

przy których głowice termostatyczne wyposażone są w moduły temperaturowe, bądź stosowne głowice termostatyczne.

3. Czynności podane w pkt.2 dotyczące odczytów wskazań podzielników kosztów wykonuje osoba upoważniona przez firmę dokonującą rozliczeń.

W obecności użytkownika lokalu dokonuje ona odczytu wielkości zużycia ciepła po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wraz z dokonaniem odczytu następuje montaż nowych ampulek z ciecżą oraz nowych plomb.

Każdorazowo użytkownik potwierdza pisemnie dokonane odczyty oraz stan plomb na podzielnikach. 1 egz. Karty odczytowej osoba dokonująca odczytów pozostawia użytkownikowi lokalu.

W razie nieudostępnienia lokalu do odczytu w pierwszym, drugim i trzecim płatnym /powiadomionym pisemnie/ terminie, lokal zostanie rozliczony wg stawki ryczałtowej, jak lokal nieopomiarowany.

W przypadku podzielników elektronicznych z odczytem radiowym, ustalenie wskazań dokonywane jest zdalnie, bez potrzeby wchodzenia do lokalu i bez potwierdzenia odczytu przez użytkownika.

W szczególnych przypadkach odczyt może wymagać udostępnienia lokalu przez użytkownika.

4. Użytkownicy wnoszą opłaty zaliczkowe w okresie 12 miesięcy określone dla każdego odbiorcy indywidualnie. Wyliczone one są na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego z 15 % wzrostem. Opłata ta uwzględnia zmianę wysokości stawki rozliczeniowej za 1 GJ, a wielkość wskaźnika zwwyżki zabezpieczy margines wzrostu zużycia ciepła.

5. Rozliczenie zużycia ciepła dla poszczególnych mieszkań za poprzedni okres rozliczeniowy winno nastąpić nie później niż do 31 maja roku następnego.

Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji, wyłącznie na piśmie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.

6. Zasady ustalania wielkości zużycia ciepła przez budynek :

- całkowita ilość ciepła zużytego w mieszkaniach oraz w pozostałych pomieszczeniach budynku /kl. schodowe, pralnie, suszarnie, lokale użytkowe/ mierzona jest ciepłomierzem głównym zainstalowanym w węźle cieplnym budynku,

- w przypadku awarii ciepłomierza, zużycie ciepła przez budynek za okres niesprawności urządzenia pomiarowego wyliczone zostanie na podstawie średniego zużycia ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej wyliczone na podstawie zużycia ciepła podobnych budynków.

7. Wielkość ciepła określona jak w pkt. 6 oraz na tej podstawie ustalony koszt ogrzewania budynku podlega podziałowi na część podstawową i część indywidualną, i wynosi:

a. dla budynków wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów -

- w części podstawowej, **20 %** kosztów ogrzewania budynku, wyliczona proporcjonalnie do metrażu lokalu, obejmująca koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku oraz pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalu /łazienka, wc, przedpokój/.

- w części indywidualnej, **80%** kosztów ogrzewania budynku wyliczona w oparciu o odczyty podzielników kosztów w poszczególnych lokalach zredukowane o wartość współczynnika korekcyjnego / patrz. pkt 8/.

b. dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów -

- w części podstawowej, **40 %** kosztów ogrzewania budynku, wyliczona proporcjonalnie do metrażu lokalu, obejmująca koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku oraz pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalu /łazienka, wc, przedpokój/

- w części indywidualnej, **60%** kosztów ogrzewania budynku wyliczona w oparciu o odczyty podzielników kosztów w poszczególnych lokalach zredukowane o wartość współczynnika korekcyjnego /patrz. pkt 8/.

c. dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów typu kapilarnego RMK 87 -

- w części podstawowej, **40 %** kosztów ogrzewania budynku, wyliczona proporcjonalnie do metrażu lokalu, obejmująca koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku oraz pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalu /łazienka, wc, przedpokój/

- w części indywidualnej, 60% kosztów ogrzewania budynku wyliczona w oparciu o odczyty podzielników kosztów w poszczególnych lokalach zredukowane o wartość współczynnika korekcyjnego /patrz. pkt 8/.
8. Dla lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z niekorzystnego usytuowania tych lokali /np. nad piwnicą, przy ścianie szczytowej, pod stropodachem itp./ stosuje się odpowiednie współczynniki korekcyjne.
Wyliczenia współczynników dokonuje jednostka prowadząca rozliczenia.
Sposób wyliczenia współczynników uzgadniany jest ze Spółdzielnią.
9. W przypadku gdy właściciel/użytkownik lokalu:
- a. dokona nieumyślnego uszkodzenia podzielnika lub plomb na podzielniku i fakt ten zostanie pisemnie zgłoszony, wówczas lokal lub pomieszczenie w lokalu w okresie do czasu montażu nowego podzielnika zostanie rozliczone-jak nieopomiarowane na zasadach jak w ppkt 3.5.5. *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz zasad użytkowania lokali*,
 - b. - nie udostępni lokalu lub podzielnika do odczytu, bądź dokona ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- uniemożliwił dokonanie odczytu w mieszkaniu podzielników elektronicznych, w związku z niemożnością odczytu go drogą radiową, po uprzednim stosownym powiadomieniu,
- uniemożliwił dokonania montażu modułu temperaturowego w pomieszczeniu na zaworze termostatycznym lub zdemontował moduł temperaturowy bądź plombę z zaworu termostatycznego
- dokonał samowolnej zmiany wydajności cieplnej grzejnika, w szczególności jego likwidacji czy ograniczył przepływ czynnika grzewczego poprzez zamknięcie dodatkowego zaworu, wówczas pomieszczenie lub cały lokal rozliczane będzie jak nieopomiarowany na zasadach jak w ppkt 3.5.5. *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz zasad użytkowania lokali*.
10. W przypadku uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika odczyt na uszkodzonym podzielniku przyjęty zostanie na podstawie średniego zużycia z lat poprzednich z uwzględnieniem ilości stopniodni w okresie objętym tym rozliczeniem, a gdy nie ma takiej możliwości wg szacunkowego średniego kosztu ogrzewania 1 m² w budynku.
W/w przypadek musi zostać stosownie udokumentowany i wymaga, po wcześniejszej analizie, pozytywnej decyzji Zarządu spółdzielni.
11. Za legalizację i sprawność urządzeń pomiarowych oraz działanie zaworów termostatycznych odpowiada Spółdzielnia. Gdy zaistnieje sytuacja określona w pkt. 9a lub 9b użytkownik pokrywa koszty związane z naprawą bądź wymianą podzielnika.
12. Użytkownik obowiązany jest natychmiast powiadomić pisemnie zarządcę budynku o zauważonych uszkodzeniach podzielników, plomb oraz grzejnikowych zaworów termostatycznych.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie pomiędzy dwóch użytkowników następuje proporcjonalnie do wniesionych przez nich wpłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i wskazań urządzeń pomiarowych.
W przypadku nabycia w danym okresie rozliczeniowym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność – gdy nabywca uniemożliwi dokonanie odczytu końcowego podzielników kosztów – nastąpi obciążenie nabywcy ewentualną niedopłatą za c.o. za dany okres rozliczeniowy. Rozliczenie w obu przypadkach następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego tego budynku.
14. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie lokalu stanowiącego odrębną własność – zbywca ma obowiązek poinformowania Zarząd Spółdzielni o terminie przekazania nabywcy lokalu celem dalszego użytkowania i umożliwienia tym samym dokonania odczytów pobranej przez zbywcę energii cieplnej do czasu przekazania mieszkania.
15. Brak informacji, o której mowa wyżej spowoduje, że zbywca obciążony zostanie ewentualną niedopłatą za c.o. za dany sezon grzewczy.

16. Dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów c.o. pomiędzy dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu, w sytuacji niedokonania odczytu pośredniego, na zasadzie podziału zużycia energii cieplnej wg ilości stopniodni /zależność różnicy średniej temperatury zewn. i temperatury wewn. lokalu do ilości dni sezonu grzewczego/ przypadających w okresie zamieszkania poszczególnych użytkowników. Podstawę wyliczenia stanowi tabela stopniodni opracowana przez Spółdzielnię w oparciu o dane z właściwego okresu rozliczeniowego.
17. Koszty związane z obsługą systemu rozliczeń /odczyty, wymiana ampułek oraz plomb, przeliczenie danych z odczytów, wystawienie indywidualnych rozliczeń/ ponosi użytkownik lokalu.

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu.
2. Tracą moc zasady określone w poprzednim brzmieniu niniejszego Regulaminu.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Anna Sochacka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Tadeusz Szczepanik

Jarosław dnia 02-12-2016 r.

UCHWAŁA Nr 24/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 01.12.2016 roku w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni, w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne przy grzejnikach”.

Działając na podstawie § 48 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu uchwala co następuje.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu przyjmuje zmiany do „Regulaminu rozliczania zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni, w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne przy grzejnikach”- w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Za uchwałą głosowało¹¹..... członków Rady, przeciw uchwale członków Rady,
..... wstrzymało się od głosu.

Sekretarz Rady



Anna Sochacka

Przewodniczący Rady



Tadeusz Szczepanik