

REGULAMIN

podziału kosztów energii cieplnej na użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Barycz” w Miliczu zużywanej na potrzeby ogrzewania i rozliczanej w oparciu o radiowe podzielniki kosztów Doprimo 3 radio net.. i indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze c.o)

Regulamin został opracowany na podstawie art.45a ustawy *Prawo energetyczne* [Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz.348, z późn. zm.] oraz uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych, i Polskich Normach:

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* [Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118, z późniejszymi zmianami],
2. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* [Dz. U. Nr 74, poz. 836; zm. Dz. U. z 2009 r. Nr 205, poz.1584],
3. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* [Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690],
4. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego* [Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733],
5. *Polska Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki Przyrządy zasilane energią elektryczną.*

ZASADY OGÓLNE

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące rozumienie określeń i pojęć:

- 1) **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego**, określana jest zgodnie z art.2 ust.1, pkt. 7) ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, sypialni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komór.

- 2) **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku** – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
- 3) **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym, na

podstawie wskazań którego dokonuje się rozliczenia dostarczonego do budynku ciepła.

- 4) **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń łazienek, zostały wyposażone w podzielniki kosztów.
- 5) **Lokal nieopomiarowany** – lokal, którym nie zainstalowano podzielników kosztów na grzejnikach, lub nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym, w przypadkach opisanych w niniejszym regulaminie.
- 6) **Wartość wskazywana – jednostki odczytowe** jest to wartość zarejestrowana na podzielniku kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.
- 7) **Wartość zużycia – jednostki zużycia** jest to iloczyn wartości wskazania i współczynnika UF (całkowitego współczynnika oceny K) który uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika a także typ podzielnika i metodę jego montażu. (Uwaga: wartość zużycia odnosi się do wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawaną jako liczba nie mianowana).
- 8) **Wartość obliczeniowa – jednostki obliczeniowe** jest to iloczyn wartości zużycia i współczynnika LAF (współczynnik korekcyjny położenia lokalu) który uwzględnia wyeksponowanie lokalu na działanie warunków zewnętrznych.
- 9) **Użytkownik**- dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności.

Rozdział I

- 1) Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę ista Polska Sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu ul Majakowskiego 7.
- 2) Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu wg wymogów poradnika montażowego firmy ista z wyłączeniem grzejników łazienkowych
- 3) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb
 -
- 4) Odczyt dokonywany jest drogą radiową bez obecności użytkownika lokalu. Obecność użytkownika w lokalu niezbędna jest w przypadku wykonywania kontrolnego odczytu manualnego lub serwisu.
- 5) W razie gdy odczyt radiowy nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia może zlecić wykonanie odczytu manualnego. Koszty wynikające z tego zlecenia obciążą

użytkownika jeśli odczyt radiowy nie doszedł do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika w pozostałych przypadkach koszty poniesie firma ista

- 6) W razie gdy odczyt nie dojdzie do skutku, firma rozliczeniowa ustali za dany okres rozliczeniowy koszty zużycia energii szacunkowo, odpowiednio do wielkości powierzchni mieszkania, według zasad określonych w rozdziale IV.
- 7) Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania może nastąpić z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego.
- 8) Montaż uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

Rozdział II.

- 1) Źródłem ciepła zasilającym wszystkie węzły ciepłne Spółdzielni są kotłownie gazowe będące własnością Spółdzielni. Poszczególne budynki rozliczane są według wskazań liczników ciepła umieszczonych w poszczególnych węzłach.

Koszt ciepła stanowią:

- a) - koszty zmienne, na które składają się:

- zakup gazu
- zakup energii elektrycznej
- zakup wody
- opłaty za ochronę środowiska

- b) – koszty stałe, na które składają się:

- amortyzacja urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
- remonty urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
- podatki i opłaty
- naprawa i konserwacje urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
- ubezpieczenia
- obsługa i utrzymanie urządzeń sieci ciepłnych (bez instalacji budynkowych)

Koszt wytworzenia 1GJ otrzymujemy w wyniku podziału wszystkich kosztów rocznych przez ilość GJ ze wszystkich węzłów ciepłnych.

- 2) Do kosztów zakupu energii ciepłej dostarczonej przez Elektrociepłownię Milicz do budynku przy ul. Kościuszki 22 – zgodnie z zawartą umową, zaliczane są koszty, które obejmują:
 - opłatę stałą za zamówioną moc ciepłą
 - opłatę zmienną za ciepło
 - opłatę stałą za usługę przesyłową
 - opłatę zmienną za usługę przesyłową

- cenę nośnika ciepła

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Rozdział III

1) Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

- a. systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834
- b. umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią
- c. niniejszym regulaminem

2) Koszty dostarczonego ciepła do nieruchomości (węzła) przy rozliczeniu na poszczególne lokale dzieli się na:

2.1. Koszty ogólne (wspólne) - stanowiące 65% kosztów ciepła zużytego do ogrzania nieruchomości (węzła) dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Koszty ogólne (wspólne) ogrzewania przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, kosztów ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewczy i gałązki grzejnikowe(koszty transportu ciepła po budynku), koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów, koszty stałe dotyczące eksploatacji kotłowni, opłat amortyzacyjnych i administracyjnych.

2.2. Koszty zmienne (indywidualne) - stanowiące 35% kosztów ciepła zużytego do ogrzewania nieruchomości (węzła) dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem współczynników korygujących UF zależnych od mocy grzejników i metody montażu podzielników a także od współczynników redukcyjnych LAF ustalonych dla poszczególnych pomieszczeń lokalu z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku stanowiących załącznik NR 1 do niniejszego regulaminu.

3) Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokali.

4) Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach, w których poszczególne lokale są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze) dokonuje się wg podziału na:

4.1. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, które stanowią różnice między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań

ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

4.2.Koszty zmienne ogrzewania lokali rozliczane są na poszczególne lokale wg wskazań ciepłomierzy (ilość GJ x cena 1GJ).

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

Rozdział IV

- 1) Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których użytkownik:
 - a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania - ustala się koszty wskaźnikiem 1,3 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² wśród lokali opomiarowanych w nieruchomości
 - b) uniemożliwił dokonania odczytu podzielników pomimo pisemnego powiadomienia ustala się koszty wskaźnikiem 1,3 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² wśród lokali opomiarowanych w nieruchomości
 - c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik - ustala się koszty wskaźnikiem 1,3 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² wśród lokali opomiarowanych w nieruchomości
 - d) samowolnie zmniejszył wielkość - moc grzejnika - przyjmuje się koszty szacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika
- 1) W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
- 3) W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową ponoszą użytkownicy w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokali.
- 4) W przypadku zmian lokatorów dokonuje się rozliczenia mieszkania za cały okres i kosztami obciąża aktualnego lokatora.
- 5) W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza lub braku albo uszkodzenia plomb przy urządzeniu, bez winy użytkownika lokalu, koszt ogrzania tego lokalu ustala się na podstawie zużycia z poprzedniego okresu.

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Rozdział V

- 1) Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów zakupu i wytworzenia ciepła.
- 2) Zaliczka miesięczna o której mowa w ust. 1 odpowiada średniomiesięcznym kosztom ciepła za ostatni okres rozliczeniowy, powiększony współczynnikiem 1,1.

- 3) Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
- 4) Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

Rozdział VI

- 1) Rozliczenie kosztów energii ciepłej dokonywane jest raz w roku w terminie do 3 m-cy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 2) Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- 3) Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1.kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych
 - 3.2.kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia- to powstała niedopłata podlega wpłacie w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
- 4) Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 21 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni.
- 5) Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 01.04.2015r.

.....
Sekretarz Rady Nadz.

.....
Przewodniczący R.N.