

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYTEGO CIEPŁA PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

MSM „ELIZA” we Wrocławiu

(zaktualizowany i obowiązujący od okresu rozliczeniowego 2013/2014)

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne [Dz. U. z 1997r. nr 54 poz. 348, wraz z późniejszymi zmianami];
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło [Dz. U. nr 194 poz. 1291, wraz z późniejszymi zmianami];
3. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane [Dz. U. z 1994r. nr 89 poz. 414, wraz z późniejszymi zmianami];
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [Dz. U. z 1999r. nr 74, poz. 836, wraz z późniejszymi zmianami];
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002r. nr 75, poz. 690, wraz z późniejszymi zmianami];
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego [Dz. U. z 2001r nr 71, poz. 733, wraz z późniejszymi zmianami];
7. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz. U. z 2001r. nr 4 poz. 27, wraz z późniejszymi zmianami];
8. Polska Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy zasilane energią elektryczną;
9. Opracowania centralnego ośrodka badawczo-różwojowego INSTAL.

I. ZASADY OGÓLNE

Źródłem ciepła, z którego zasilana jest MSM „ELIZA” we Wrocławiu jest firma Fortum SA we Wrocławiu (dawne MPEC). Zgodnie z umową – koszty zakupu energii cieplnej ustalane są wg rzeczywistego jej poboru, na cele ogrzewania i przygotowanie (ogrzanie wody wodociągowej) ciepłej wody w budynku, rejestrowanego za pomocą zamontowanych w węzłach cieplnych podzielników ciepła i ceny jednostki (GJ). Powyższe koszty zwane zmiennymi są powiększane o tzw. opłatę stałą, ustaloną w „Taryfie dla ciepła”, opracowaną przez Fortum i zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Opłata stała składa się z:

- opłaty za usługi przesyłowe;
- opłaty abonamentowej (zależnej od ilości punktów pomiarowych);
- opłaty za zamówioną moc cieplną (opłacane przez cały rok w równych ratach)

ul. Kardynała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90

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, spiżarni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek.
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. **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń łazienek, zostały wyposażone w podzielniki kosztów.
4. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów na grzejnikach, lub nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym, w przypadkach opisanych w niniejszym regulaminie.
5. **Wartość wskazywana – jednostki odczytowe** - jest to wartość zarejestrowana na podzielniku kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.
6. **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 niemianowana).
7. **Wartość obliczeniowa – jednostki obliczeniowe** - jest to iloczyn wartości zużycia i współczynnika LAF (współczynnik korekcyjny położenia lokalu), który uwzględnia wyeksponowanie lokalu na działanie warunków zewnętrznych.


II. OBOWIĄZKI LOKATORA, UŻYTKOWNIKA LOKALU UŻYTKOWEGO I SPÓŁDZIELNI

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu do dokonania kontroli, odczytu, konserwacji oraz naprawy lub wymiany przyrządów pomiarowych i regulacyjnych – zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz przepisami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami. Przedstawiciele firmy rozliczeniowej lub serwisowej muszą okazać zgodę Spółdzielni na dokonywanie czynności w budynku i nie mają prawa pobierać żadnych opłat bezpośrednio od lokatora;
2. Przyrządy pomiarowo-rozliczeniowe zainstalowane w poszczególnych lokalach służą do podziału kosztów ogrzewania całego budynku – ustalonych dla budynku na podstawie wskazań centralnego podzielnika ciepła (zamontowanego w węźle cieplnym);
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest jeden raz w roku, okres rozliczeniowy obejmuje jeden sezon grzewczy. Dla lokali rozliczanych przy pomocy podzielników kosztów, okres rozliczeniowy trwa od 1 maja roku bieżącego do 30 kwietnia roku następnego;

Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa
ELIZA
ul. Kardynała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90



4. W wypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika lokalu, zerwania plomby, lub uniemożliwienia jego odczytu w wyznaczonym czasie, uniemożliwienie montażu podzielników w lokalu, opłata za ogrzewanie ustalana będzie na podstawie średniego zużycia ciepła budynku, powiększonego o 50%, z uwzględnieniem dla lokalu użytkowego powierzchni zastępczej – grzewczej;
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania niezawinionego przez użytkownika lokalu, opłata za ogrzewanie ustalana będzie na podstawie średniego zużycia ciepła w rozpatrywanym lokalu, w okresie poprzedzającym uszkodzenie lub na podstawie średniego zużycia ciepła w budynku z uwzględnieniem, dla lokali użytkowych, ich powierzchni zastępczej – grzewczej;
6. W wypadku uszkodzenia urządzenia z winy użytkownika, o którym mowa w rozdziale 2 pkt. 4, naprawa jego będzie dokonana na koszt lokatora;
7. W wypadku uszkodzenia podzielnika, o którym mowa w rozdziale 2 pkt. 5, naprawa jego oraz koszty legalizacji pokrywa Spółdzielnia;
8. Użytkownik lokalu, który ze swojej winy spowodował uszkodzenie podzielnika będzie obciążony kosztami: podzielnika (uszkodzonego i nowego) jego montażu, odczytywania wskazań i rozliczeniem kosztów i innymi kosztami z tym związanymi;
9. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać żadnych przeróbek instalacji c.o. Powyższe dotyczy też podzielników kosztów. W przypadku stwierdzenia ingerencji w pracę w/w urządzeń (np. zmiana miejsca zamontowania podzielnika) użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, kosztami wyrównania powstałych szkód (np. koniecznością dokonania ponownej regulacji instalacji w całym budynku), a opłata za zużycie ciepła będzie ustalana w całym okresie rozliczeniowym wg zasad rozdziału 2 pkt. 4 niniejszego rozdziału;
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach pracy ciepłomierza lub jego uszkodzeniach;
11. Przedstawiciel Spółdzielni lub firmy dokonującej rozliczeń (legitymujący się imiennym upoważnieniem wydanym przez Spółdzielnię) może raz w roku dokonać kontroli stanu urządzeń pomiarowych i dokonać dodatkowych kontrolnych odczytów (na uzasadniony wniosek i koszt lokatora);
12. O terminie odczytu podzielników kosztów ogrzewania użytkownik powiadomiony będzie z 10-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej. W wypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie, wyznaczony będzie dodatkowy termin odczytu w ciągu 14-tu dni od pierwszego terminu. W wypadku nie dościa do skutku odczytu w dodatkowym terminie ustalenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad rozdziału 2 pkt. 4 niniejszego rozdziału;
13. Nadpłaty wynikające z rocznego, okresowego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu, zalicza się na poczet zaliczek do następnego okresu grzewczego lub na życzenie lokatora zwraca w pieniądzu. Niedopłaty lokatorzy mają obowiązek wyrównać w terminie 30 dni od dokonania rozliczenia kosztów ogrzewania, po zakończonym sezonie grzewczym, przelewem na konto Spółdzielni.
14. W razie sprzedaży lokalu należy bezwzględnie powiadomić Spółdzielnię o konieczności dokonania odczytów urządzeń pomiarowych;
15. Użytkownik lokalu bez zgody Spółdzielni nie może dokonywać czynności powodujących ubytki wody z instalacji centralnego ogrzewania. W wypadku stwierdzenia winy ingerencji w instalację

 La eu

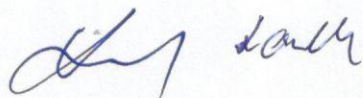
c.o., Spółdzielnia ma prawo do obciążenia użytkownika pełnymi kosztami związanymi z uzupełnieniem wody w zładzie c.o., m.in. kosztami wody, pracy służb technicznych.

III. ODCZYTY PODZIELNIKÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę Ista Polska Sp. z o.o., Oddział we Wrocławiu;
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach przynależących do lokalu wg wymogów poradnika montażowego firmy Ista z wyłączeniem grzejników łazienkowych;
3. Odczyt podzielników kosztów dokonywany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego w obecności użytkownika lokalu. Gdy odczyt w wyznaczonym pierwszym terminie podstawowym nie doszedł do skutku, w okresie nie krótszym niż 14-stu dni wyznaczony jest dodatkowy termin. Użytkownik lokalu potwierdza podpisem na kwicie odczytowym odnotowany stan wskazań podzielników kosztów oraz zgodność ze stanem faktycznym wskazanych grzejników i podzielników. Kopia kwitu odczytowego pozostaje u użytkownika. Wykonanie odczytu w terminie innym niż podstawowy lub dodatkowy będzie skutkowało naliczeniem dodatkowej opłaty wg cennika usług z tyt. indywidualnego dojazdu;
4. O terminie odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 10-dniowym wyprzedzeniem;
5. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania może nastąpić z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego;
6. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego;

IV. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - a. Opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej:
 - Za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW;
 - Za usługi przesyłowe liczone wg mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW;
 - Opłatę abonamentową;
 - Opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnianie instalacji odbiorczych);
 - Opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane przez dostawcę ciepła na zlecenie odbiorcy.
 - b. Opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej:
 - Za zużytą energię ciepłą wg wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ;



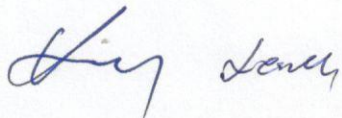
Mos Spółdzielnia Ogrzewania
>ELIZA<
ul. Kijała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90

- Za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej wg ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
2. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynku;

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

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 :
- Systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN_EN 834;
 - Umową rozliczeniową zawartą z MSM „ELIZA” we Wrocławiu;
 - Niniejszym regulaminem;
2. Łączne koszty ogrzania lokali w danej nieruchomości, przy rozliczeniu na poszczególnych użytkowników, dzieli się na:
- 2.1. Opłaty stałe – stanowiące 100% wniesionych do dostawcy ciepła opłat niezależnych od zużycia i dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (rozdział IV pkt. 1 ppkt. a)
- 2.2. Koszty wspólne – stanowiące 35% opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej naliczonej wg wskazań licznika ciepła (rozdział IV pkt. 1 ppkt. b, po odjęciu kosztów energii cieplnej zużytej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej), dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszty wspólne ogrzewania przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), kosztów ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewczy i gałązki grzejnikowe (koszty transportu ciepła po budynku), oraz emisji ciepła w pomieszczeniach węzła cieplnego lub kotłowni i na instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej
- 2.3. Koszty zużycia – stanowiące 65% opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (rozdział 2 pkt b, po odjęciu kosztów energii cieplnej zużytej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej), 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 lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku.
- W kosztach zużycia znajdują się koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów, dla których jednostki obliczeniowe ustalone są jako iloczyn współczynnika korygującego UF danego grzejnika łazienkowego, współczynnika redukcyjnego LAF lokalu do którego przynależy jest pomieszczenie łazienki i ilości jednostek odczytowych wyliczonych dla grzejników łazienkowych za miniony okres rozliczeniowy.

Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa
>ELIZA<
ul. Kardynała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90



Ilość jednostek odczytowych przyjęta w jednakowej wysokości dla wszystkich grzejników łazienkowych w nieruchomości wyliczana jest dla każdego okresu rozliczeniowego jako średnia arytmetyczna z trzech najwyższych odczytów w trzech mieszkaniach.

3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości rozliczonych grzejników w danym lokalu;
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania w całym danym budynku/nieruchomości przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanym, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 70% członków spółdzielni, pod warunkiem pokrycia przez nich wszelkich kosztów związanych z rezygnacją z systemu podzielnikowego (np. koszty demontażu zamontowanych podzielników).

VI. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

1. Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których użytkownik:
 - a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania – ustala się koszty zgodnie z rozdziałem II punktem 4 niniejszego regulaminu;
 - b) uniemożliwił dokonania odczytu podzielników – ustala się koszty zgodnie z rozdziałem II punktem 4 niniejszego regulaminu;
 - c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik – ustala się koszty zgodnie z rozdziałem II punktem 4 niniejszego regulaminu;
 - d) samowolnie zmniejszył wielkość/moc grzejnika – przyjmuje się koszty szacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika;
2. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą budynku (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między-odczytów i przemontowania podzielników;
3. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej;
4. W wykonanych przez właścicieli mieszkań adaptacjach stropo-dachu stosuje się zasady rozliczeń jak w innych mieszkaniach.

VII. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie ustalana jest w zł/1m² powierzchni użytkowej lokali na miesiąc.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w zależności od zmian wprowadzonych przez dostawcę ciepła w taryfie za energię ciepłą.

Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa
>ELIZA<
ul. Kardynała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90

Handwritten signature

VIII. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku w terminie do 6 tygodni po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty;
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a. Kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zarachowana na poczet przyszłych opłat czynszowych lub na życzenie lokatora zostanie zwrócona w pieniądzu;
 - b. Kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie 30 dni następujących po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
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 zagranicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów zużytego ciepła... MSM „ELIZA” Wrocław:

- Współczynniki korygujące uwzględniające położenie mieszkania.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą MSM „ELIZA” uchwałą nr 1/2013 z dnia 04.12.2013.

Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa
>ELIZA<
ul. Kardynała S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław
NIP 896-100-33-92
Regon 001061624
tel. 322 33 90

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ELIZA”
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Ła u Anelwaj

Kuop Biquetw

Ła u