

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZPOCZYNANIA I PRZERYWANIA PRAC URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA ENERGII CIEPLNEJ W CELU OGRZEWANIA BUDYNKÓW I POMIESZCZEŃ ORAZ ROZLICZEŃ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

I. POSTAWY NORMATYWNE

1. Ustawa z 10 kwietnia 1997r Prawo energetyczne.
(tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.
(tekst jednolity Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem.
(Dz. U. z 2004r., Nr 184, poz. 1902)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Zasady niniejszego regulaminu mają zastosowanie do budynków mieszkalnych stanowiących w całości zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” oraz budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Przez rozpoczęcie lub zakończenie ogrzewania rozumie się rozpoczęcie lub przerwanie ogrzewania z węzłów cieplnych przez wspólne sieci cieplne służące do ogrzewania pomieszczeń i budynków Spółdzielni.
3. Sezon grzewczy jest to okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
4. Całkowity koszt energii cieplnej dostarczonej do budynków mieszkalnych Spółdzielni ustalony jest na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
5. Lokal- lokale mieszkalne i lokale użytkowe będące wyłączną własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” oraz lokale stanowiące odrębną własność.
6. Lokal „nieodczytany” jest to lokal w którym z winy użytkownika nie dokonano odczytu zainstalowanych urządzeń pomiarowych w celu rozliczenia kosztów ogrzewania i zużycia ciepłej wody takich jak:
 - elektronicznego podzielnika typu OPTICA firmy TECHEM.
 - wodomierza ciepłej wody.

III. ZASADY ROZPOCZYNANIA I PRZERYWANIA PRAC URZADZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA ENERGII CIEPLNEJ W CELU OGRZEWANIA BUDYNKÓW I POMIESZCZEŃ.

1. Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa:
 - a) w sezonie grzewczym od +12°C,
 - b) poza sezonem grzewczym od +10°C, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia.
2. Przerwanie ogrzewania powinno nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa:
 - a) w sezonie grzewczym od +12°C,
 - b) poza sezonem grzewczym od +10°C,
 - c) ogrzewanie należy niezwłocznie przerwać, jeżeli nastąpi znaczne ocieplenie.
3. Rozpoczęcie lub przerwanie ogrzewania budynków przyłączonych do wspólnej sieci ciepłej może nastąpić w uzasadnionych wypadkach mimo niespełnienia warunków określonych w pkt.1 i 2, jeżeli wynika to z:
 - a) miejscowych warunków atmosferycznych,
 - b) wielodobowej prognozy meteorologicznej,
 - c) rozległości wspólnej sieci ciepłej i ilości przyłączonych do niej budynków.
4. Decyzja o rozpoczęciu lub przerwaniu ogrzewania podejmuje **ZARZĄD**, na podstawie wielodobowych danych meteorologicznych uzyskanych z internetu, TV oraz pomiarów temperatury wykonanych w określonych wyżej godzinach przez pracowników Spółdzielni.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY.

Część 1. Postanowienia ogólne.

1. Koszty dostawy ciepła dzielą się na:
 - a) koszty zmienne, do których zalicza się opłatę za pobraną energię cieplną wg wskazań przyrządów pomiarowych,
 - b) koszty stałe, do których zalicza się:
 - opłatę za zamówioną moc cieplną,
 - opłatę za nośnik ciepła,
 - opłatę za usługi przesyłowe,
 - opłatę za dodatkowo zlecone przez odbiorcę przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła,
 - opłatę za usługi pogotowia technicznego,
 - opłatę abonamentową,
 - opłatę za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy przez dostawcę ciepła, zgodnie z umową o dostawę ciepła.
2. Do rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła z użytkownikami lokali z podziałem na koszty stałe i zmienne Rada Nadzorcza co roku podejmuje stosowną uchwałę.
3. Użytkownicy lokali ponoszą całkowite koszty dostawy, a tym samym zakupu ciepła.

4. Użytkownicy lokali wnoszą przedpłaty miesięczne na pokrycie kosztów c.o. i c.w.u. przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego:
 - a) stawki zaliczkowe opłat ustalane są w wysokości określonej w oparciu o zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego na danym lokalu i prognozowaną cenę. Prognozowana cena ustalana jest w oparciu o dane dostawcy energii cieplnej.
5. Użytkownicy lokali nieodczytanych wnoszą opłaty ryczałtowe:
 - a) na pokrycie kosztów c.o. – w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) na pokrycie kosztów c.w. – w zł/osobę.
6. Użytkownicy lokali, w których nie zainstalowano urządzeń grzewczych wnoszą przedpłaty w wysokości kosztów stałych przypadających na powierzchnię użytkową danego lokalu.
7. W przypadku wystąpienia awarii dotyczącej instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania udziela się upustu cenowego za każdą dobę niedogrzenia w sposób ciągły. Podstawą do udzielenia upustu cenowego jest pisemne zgłoszenie użytkownika lokalu potwierdzone przez administrację Spółdzielni, udostępnienie lokalu w celu dokonania przez służby techniczne pomiaru temperatur oraz uznania reklamacji przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej.
8. Termin dostarczenia rozliczenia zużycia ciepła użytkownikowi lokalu wynosi maksymalnie 2 miesiące od daty odczytu.
 - a) niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę winny być uregulowane w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia,
 - b) nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za c.o. i c.w. są zaliczane na należne opłaty czynszowe. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nie posiadającego zadłużenia czynszowego, nadpłata jest wypłacana w gotówce.
9. Odczyty podzielników i wodomierzy ciepłej wody oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonywane są przez firmę Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o. o. w Poznaniu Oddział we Wrocławiu zwaną Firmą Rozliczającą. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów Firmy Rozliczającej.
10. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania do Firmy Rozliczającej za pośrednictwem Spółdzielni. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie rozpatrzone jest przez Firmę Rozliczającą w ciągu 30 dni od daty jego wniesienia. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku płatności należności z tytułu rozliczenia w ustalonych terminach.”
12. Wyjaśnienie wszystkich wątpliwości w rozliczeniu za zużycie ciepła danego lokalu na potrzeby c. o. i c. w. u. należy do obowiązków Firmy Rozliczającej.
13. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do podzielników kosztów c. o. i wodomierzy ciepłej wody w celu ich odczytania.
14. O terminie odczytów podzielników kosztów c. o. i wodomierzy ciepłej wody, zwanym „Pierwszym terminem”, Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali minimum 7 dni przed ich rozpoczęciem wraz z podaniem nazwy, adresu i telefonu kontaktowego Firmy Rozliczającej.
15. Jeżeli po terminie określonym w ust.14 pozostaną nieodczytane urządzenia, zostanie wyznaczony dodatkowy termin zwany „Drugim terminem” odczytów i jeżeli w tym terminie nie będzie możliwe dokonanie odczytu, Firma Rozliczająca na pisemny wniosek użytkownika może wyznaczyć tzw. „Trzeci termin”, który będzie dodatkowo płatny, według cennika usług rozliczeniowych stanowiącego załącznik do Umowy Rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Firmą Rozliczającą. Odczyt ten dokonywany będzie, jednak nie później niż do czasu przekazania Spółdzielni rozliczeń przez Firmę Rozliczającą.

16. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i do centralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się okres roczny od 01 września roku bieżącego do 31 sierpnia roku następnego.

Część 2. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania.

1. Koszty zakupu energii cieplnej rozlicza się wg poniższych zasad w następującej kolejności:
 - 1) koszty zakupu energii cieplnej dzieli się wg podziału na węzły cieplne (punkty odbioru) zgodnie z fakturą wystawioną przez dostawcę ciepła,
 - 2) energię cieplną dostarczaną do węzłów cieplnych rozlicza się na budynki (jednostki rozliczeniowe) wg faktycznego zużycia energii cieplnej wykazanego przez liczniki ciepła zainstalowane w poszczególnych budynkach (jednostkach rozliczeniowych) - załącznik Nr 1.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) nawet, jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników c.o. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, strychów, suszarni, wózkarni, miejsc postojowych lub garaży.
3. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych na cele bytowe następuje na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych. Rozliczenie z użytkownikami następuje wg faktycznych kosztów dostawy energii cieplnej i ma charakter zindywidualizowany.
4. Jednostką rozliczeniową do rozliczenia kosztów stałych związanych z c.o. jest 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
5. Rozliczenie kosztów zmiennych c.o. lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie odczytów wskazań podzielników kosztów.
6. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali nieodczytanych następuje zgodnie z pkt 5a części 1 – Postanowienia ogólne.
7. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali, w których nie zainstalowano urządzeń grzewczych następuje zgodnie z pkt 6 część 1 – Postanowienia ogólne.
8. W indywidualnym rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej z zastosowaniem podzielników, koszty pomniejsza się o koszty energii dla lokali nieopomiarowanych i lokali, w których nie odczytano podzielników kosztów:
 - a) wielkość odczytów oraz ewentualną wymianę plomb sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej (protokole odczytu) własnoręcznym podpisem użytkownik, pełnoletni domownik z nim zamieszkujący lub upoważniona przez użytkownika inna osoba. Kopie protokołów odczytów należy pozostawić użytkownikowi.
 - b) w czasie odczytu należy sprawdzić stan plomby, numer fabryczny podzielnika, wartość odczytu oraz prawidłowość zamontowania podzielnika.
 - c) w lokalu, w którym z powodów zależnych od użytkownika nie zainstalowano podzielników kosztów oraz z powodów takich jak np.:
 - nastąpiło uszkodzenie mechaniczne podzielnika albo inna jego dewastacja (brak urządzeń pomiarowych na grzejnikach, stwierdzona ingerencja użytkownika w podzielnik w celu ograniczenia jego wskazań),
 - z powodu nieusprawiedliwionej nieobecności w czasie odczytów,
 - obecności, ale uniemożliwienia wykonania odczytów lub odmowy podpisania protokołu z odczytu,
 - braku dostępu do podzielnika itp.,nie odczytano wskazań podzielników, ryczałtowa wartość zużycia będzie ustalona przez powiększenie o wskaźnik 1,3 wyniku pomnożenia powierzchni użytkowej

- lokalu użytkownika, przez maksymalną jednostkową wartość zużycia przypadającą na jeden metr kwadratowy, która wystąpiła odpowiednio w lokalach usytuowanych w tej samej grupie użytkowników zasilanych z tego samego węzła ciepłego.
- d) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku ze zdaniem lokalu do Spółdzielni w celu ponownego zasiedlenia, należy dokonać dodatkowego odczytu na koszt użytkownika zdającego lokal.
- W powyższym przypadku rozdział kosztów następuje według podziału:
- koszty stałe rozdziela się na użytkownika wg procentowego udziału dni zamieszkania,
 - koszty zużycia wg ilości odczytanych jednostek punktów.
- W pozostałych przypadkach zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie sporządzane jest na koniec okresu rozliczeniowego na aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje całość zobowiązań wynikających z rozliczenia kosztów energii ciepłej lokalu.
- e) koszty naprawy lub wymiany podzielnika powstałe z winy użytkownika, obciążają użytkownika lokalu.
9. W lokalach niekorzystnie położonych (o większych stratach ciepła) stosuje się współczynniki korekcyjne, zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2.

Część 3. Rozliczenie ciepła na cele ciepłej wody.

1. Energia cieplna na podgrzewanie wody wodociągowej określana jest umownie dla potrzeb regulaminu energią cieplną na cele c.w.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele c.w. rozlicza się na zasoby mieszkaniowe, wyposażone w instalację c.w., wg podziału na węzły ciepłe - zgodnie z załącznikiem nr 1.
3. Rozliczenia kosztów stałych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej dokonuje się wg poniższych zasad w następującej kolejności:
 - 1) koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do zużycia ilości ciepłej wody wykazanej przez urządzenia pomiarowe (wodomierze ciepłej wody) zainstalowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) w przypadku braku wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierze ciepłej wody) ilości zużycia ciepłej wody, koszty stałe rozlicza się dla:
 - a) lokali mieszkalnych na:
 - osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym,
 - b) lokali użytkowych na:
 - powierzchnię użytkową lokali.
 - 3) w lokalach mieszkalnych niezamieszkałych, koszty stałe rozlicza się na:
 - powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych c.w. dla lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie odczytów stanów wodomierzy ciepłej wody mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tych lokalach.
5. Rozliczenia kosztów zmiennych zakupu energii cieplnej na cele c.w. dokonuje się w przeliczeniu na jednostkę fizyczną energii cieplnej tj. w zł/GJ. Gdy dostawa ciepłej wody do lokali odbywa się wg wskazań wodomierza, rozliczenie kosztów zmiennych zakupu energii cieplnej na cele c.w. dokonuje się w zł/m³.
6. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.w. odbywa się wg poniższych zasad:
 - a) ilość energii cieplnej przypadającej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określa się na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w węzłach

- cieplnych (punktach odbioru) tj.: ciepłomierzy i wodomierzy zimnej wody, osobno dla każdego węzła cieplnego (punktu odbioru),
- b) podstawą naliczenia ilości zużycia pobranej ciepłej wody są wskazania wodomierzy ciepłej wody znajdujących się w lokalach,
 - c) podstawą naliczenia należności za przygotowanie ciepłej wody użytkowej jest iloczyn ilości energii cieplnej przypadający na 1 m³ przygotowania ciepłej wody użytkowej przez ilość zużytej ciepłej wody w lokalu,
 - d) odbioru technicznego oraz zaplombowania wodomierzy (legalizacja) dokonuje dostawca wody.
 - e) po zamontowaniu wodomierza i jego odbiorze zostaje ustalona opłata ryczałtowa za podgrzanie wody w wysokości 2m³ na osobę do czasu pierwszego odczytu. Po tym okresie ustala się zużycie na podstawie faktycznego zużycia przez dany lokal. Jest ono podstawą do ustalenia odpłatności za wodę na następne okresy rozliczeniowe.
 - f) w przypadku lokali użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od użytkownika lokalu takich jak np.:
 - odmowy wykonania odczytu lub odmowy podpisania protokołu z odczytu,
 - uszkodzenia mechanicznego wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy itp.),
 - zerwania plomby,
 - oraz braku dostępu do wodomierza itp.,przyjmuje się do rozliczenia, że ryczałtowa opłata za zużycie wody w okresie rozliczeniowym liczona będzie według ilości wody w wymiarze miesięcznym 8 m³ na osobę zamieszkałą stale w lokalu oraz 10 m³ ilości wody pobieranej z każdego punktu czerpalnego w lokalu użytkowym.
 - g) stwierdzenie awarii lub uszkodzenia w czasie odczytu upoważnia do zastosowania sankcji wymienionych w pkt e.
 - h) odczytów i rozliczeń ilości wody dokonuje się przy zaokrągleniu do metrów sześciennych. Zasada zaokrąglenia obowiązuje do 0,49 m³ w dół, od 0,5 m³ w górę.
 - i) odczytów wodomierzy dokonuje się nie rzadziej niż jeden raz w roku.

Część 4. Postanowienia końcowe.

1. Użytkownicy lokali pokrywają koszty rozliczenia energii cieplnej.
2. Zmiany Regulaminu w rozdziale IV "Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody" w części 3 „Rozliczenie ciepła na cele ciepłej wody” ustępy: ust.3, ust.6 ppkt a, ust.6 ppkt b, 6 ppk c obowiązują do rozliczenia energii cieplnej od sezonu rozliczeniowego 2009/2010.
3. Zmiany Regulaminu w rozdziale IV "Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody" w części 2 „Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania” ust.1 oraz załącznik nr 1 obowiązują począwszy od sezonu grzewczego 2010/2011.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 września 2010r.
Uchwałą Nr 35/09/2010r.

Załączniki do regulaminu:

- wykaz jednostek rozliczeniowych
- współczynniki korygujące uwzględniające położenie mieszkania

ZAŁĄCZNIK NR 1 (obowiązuje od sezonu grzewczego 2010/2011)

Podział zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze na węzły ciepłne (punkty odbioru) i budynki (jednostki rozliczeniowe)

Węzeł Nr.	<i>Podział na węzły (punkty odbioru)</i>	<i>Budynki przynależne do węzłów (jednostki rozliczeniowe)</i>
01	Kiepury 53	Kiepury 53 Kiepury 51 Kiepury 49
02	Kiepury 59	Kiepury 59 Kiepury 57 Kiepury 55 Sygietyńskiego 15
03	Kiepury 65	Kiepury 65 Kiepury 61 Kiepury 63 Sygietyńskiego 17
04	Kiepury 47	Kiepury 45A Kiepury 45B Kiepury 47 Kiepury 47A

ZAŁĄCZNIK NR 2

Dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej obiektów, obowiązujących od 01.01.1983r., ustala się zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających położenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego w bryle budynku:

- | | |
|---|-----|
| 1. lokale mieszkalne narożne: | |
| a) pod stropodachem | 0,8 |
| b) środkowe | 0,9 |
| c) parterowe | 0,8 |
| 2. lokale mieszkalne środkowe: | |
| a) pod stropodachem | 0,9 |
| b) środkowe | 1,0 |
| c) parterowe | 0,9 |
| 3. lokale użytkowe (bez względu na położenie) | 1,0 |