

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN

w Warszawie ul. Korzona 115

Warszawa dnia 18.02.2008 r.

Podstawa prawna :

1. Statut SBMN w Warszawie z dnia 25.02.1991 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r – Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność SBMN Warszawa wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1/ **sprzedawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą;
- 2 **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu nie posiadająca tytułu prawnego;
- 3/ **układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła;
- 4/ **zamówiona moc cieplna** – ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna.
- 5/ **okres rozliczeniowy** – okres między odczytami podzielników kosztów w cyklach 12- miesięcznych;
- 6/ **węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych;
- 7/ **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w obiekcie.
- 8/ **koszty całkowite** – całość kosztów związana z zakupem energii i jej rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu, koszty rozliczenia, koszty ekspertyz;
- 9/ **koszty zakupu** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić sprzedawcy energii cieplnej /opłaty stałe i opłaty zmienne/;
- 10/ **koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej zgodnie z zawartą umową;

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN**

11/ **opłata stała** – jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci sprzedawcy bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:

a/ roczna opłata za zamówioną moc cieplną - stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;

b/ opłata za nośnik ciepła – stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej, opłata pobierana jest za każdy miesiąc, w którym dostarczone nośnik ciepła;

c/ opłata za usługi przesyłowe – stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy stawek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej , jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;

d/ opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności;

12/ **opłata zmienna** jest to opłata:

- za dostarczone ciepło – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczone ciepło;

- za usługi przesyłowe – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej - jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczone ciepło.

§ 3.

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią własność Spółdzielni.

§ 4.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. a także powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych / np. przedpokój, łazienka, WC, itp. / i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów.

§ 5.

1.Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są koszty całkowite ponoszone przez Spółdzielnię na budynku. Koszty ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące :

a/ dla lokali mieszkalnych i użytkowych – wskazania urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN**

wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie zgodności. W przypadku braku urządzeń wskaźnikowych według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu,

b / dla wspólnych części budynku (np. suszarnie) użytkowanych przez osoby, które wyraziły zgodę na korzystanie z przedmiotowego pomieszczenia – wskazania urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie zgodności

2. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach o wspólnych licznikach ciepła dla energii zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wylicza się w ten sposób, że od ogólnej sumy energii cieplnej odejmuje się ilość energii cieplnej potrzebnej do podgrzania wody, pomnożonej przez sumę stawek opłat zmiennych.

§ 6.

Rozliczenie z użytkownikiem lokalu jest odniesione do kosztów dostarczonej energii cieplnej czyli opłat zmiennych i stałych przypadających dla danego budynku.

§ 7.

1. Na koszt całkowity ciepła dostarczonego przez sprzedawcę składa się:

a / opłata za zamówioną moc cieplną,

b / opłata stała za usługi przesyłowe,

c / opłata za nośnik ciepła,

d / opłaty za dodatkowe zlecone przez odbiorcę usługi i czynności,

e / opłata za dostarczone ciepło,

f / opłata zmienna za usługi przesyłowe.

2. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty rozliczenia oraz koszty za dodatkowe usługi serwisowe podzielników wykonane na indywidualne zlecenie.

§ 8.

Obsługa Systemu Indywidualnego Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i wyliczeń zużycia ciepła dokonują specjalistyczne firmy na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 9.

W indywidualnym rozliczeniu całości kosztów ponoszonych za energię cieplną ustalone są udziały procentowe odniesione do wskazań licznika w budynku i do opłat stałych

30% - koszty stałe / rozliczane według m² zajmowanej powierzchni /,

70% - koszty zmienne / rozliczane według odczytów podzielników /,

Wynika to z proporcji opłaty stałej i zmiennej w warunkach techniczno – eksploatacyjnych Spółdzielni.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN

§10.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się raz do roku.
2. Odczyty podzielników kosztów dokonuje się w terminach określonych w § 18.

§ 11.

1. Do czasu rozliczenia użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wносить w okresach miesięcznych wpłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania lokalu, które ustala się na podstawie wyników rozliczenia kosztów ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego i przewidywanym procentowym wzrostem kosztów ciepła.
2. Zaliczki z tytułu ogrzewania lokali użytkowych ustala się w oparciu o rzeczywiste poniesione na obiekcie koszty opłaty stałej i zmiennej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

§ 12.

Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany uregulowań cenowych zgodnych z umową sprzedaży ciepła i zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.

W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu lub SBMN wysokość zaliczki może być zwiększona lub zmniejszona.

Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

§ 13.

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania następuje po okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata użytkownik lokalu zalicza ją sobie w poczet bieżących opłat czynszowych.
3. W przypadku niedopłaty, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższym terminie opłat za używanie lokalu.

§ 14.

1. Przy rozliczeniu kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające usytuowanie lokalu w bryle budynku (LAF) oraz współczynniki grzejnikowe (UF) uwzględniające wydajności cieplne poszczególnych grzejników.
2. Wielkość współczynników korekcyjnych (LAF) ustala jednostka rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem SBMN na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal – Warszawa”.

§ 15.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie całkowitych

kosztów poniesionych na danym budynku.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN

2. W lokalach nieopomiarowanych podstawą do indywidualnego rozliczenia ciepła jest wielkość stanowiąca różnicę pomiędzy kosztami całkowitymi , a kosztami wyliczonymi dla lokali nieopomiarowanych .

§ 16.

1, Podstawę rozliczenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych, stanowi wielkość opłat ustalonych zgodnie ze stawką zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.W lokalach opomiarowanych , w których z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytu podzielników , rozliczenie kosztów ogrzewania dokonuje się na podstawie iloczynu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą stawki dla lokali nieopomiarowanych i powierzchni lokalu.

3.W lokalu, w którym z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytów podzielników pojedynczych grzejników, rozliczenie dla powierzchni nieodczytanej dokonane będzie na podstawie iloczynu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą stawki dla lokali nieopomiarowanych i powierzchni pomieszczenia.

§ 17.

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w Zarządzie Spółdzielni w terminie 14-tu dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Spółdzielnię i firmę rozliczeniową w terminie 6-ciu tygodni od daty wniesienia odwołania.

Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

Odczyty podzielników kosztów.

§ 18.

1. Odczyty wykonywane są w dwóch terminach:

a/ podstawowym,

b/ dodatkowym

2. Na wniosek użytkownika dopuszcza się trzeci odczyt – dodatkowy. Koszt odczytu w trzecim terminie obciąża użytkownika lokalu.

§ 19

1. O terminie odczytów podzielników kosztów użytkownik lokalu powiadomiony będzie:

- informacją na tablicy ogłoszeń z 10-cio dniowym wyprzedzeniem dla odczytu podstawowego,

- imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN**

2. Termin trzeciego odczytu użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić na piśmie z administracją budynku.

§ 20.

1. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku uniemożliwienia odczytu w wyznaczonych terminach, rozliczenie ciepła dokonane będzie wg zasad dotyczących rozliczania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych, określonych w § 16 .

§ 21.

Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych, sprawdzić wielkość odczytów i potwierdzić ważność kwitu odczytowego poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika.

§ 22.

Przedstawiciel firmy rozliczeniowej dokonujący odczyty musi przedstawić upoważnienie wystawione przez SBMN uprawniające go do dokonania odczytu. Pracownik dokonujący odczytów nie ma prawa pobierania od lokatora jakichkolwiek opłat.

§ 23.

1. W przypadku stwierdzenia u użytkownika lokalu posiadającego podzielniki kosztów:
 - a/ uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,
 - b/ uszkodzenia podzielnika kosztów,
 - c/ demontażu grzejnika bez zgody administracji oraz stwierdzonych działań zmierzających do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, rozliczenie dokonane będzie według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu.
2. Zauważone uszkodzenia podzielników, plomb, należy natychmiast zgłosić do administracji Spółdzielni.
3. Za uszkodzenia powstałe z winy użytkownika Spółdzielnia obciąży go dodatkowo wynikłymi kosztami.
4. Nie zgłoszenie usterek wymienionych w ust. 1 traktuje się jako świadome działanie mające na celu ukrycie dokonanych uszkodzeń, w takich przypadkach pomieszczenie rozlicza się z pominięciem wskazań podzielnika kosztów ogrzewania. Koszt ogrzewania przedmiotowego pomieszczenia określa się jako iloczyn powierzchni i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą stawki dla lokali nieopomiarowanych.

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN**

5. W przypadku montażu bądź wymiany uszkodzonego podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego oraz wykluczenia uszkodzenia celowego /ingerencja/ skutkującego możliwością wpływu na odczyt, rozliczenie pomieszczenia, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika lub dokonano montażu dokonuje się:

a/ szacunkowo według zużycia wynikającego ze wskazań pozostałych podzielników zamontowanych w danym mieszkaniu lub lokalu użytkowym,

b/ zgodnie z odczytem nowego podzielnika powiększonym o szacunkową wielkość zużycia za okres przed wymianą podzielnika,

c/ jako iloczyn powierzchni i stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych.

Zastosowanie konkretnego sposobu rozliczenia zależy od terminu uszkodzenia i ilości uszkodzonych podzielników. Sposób rozliczenia przedstawiony w punkcie „c” stosuje się wówczas gdy nie ma możliwości rozliczenia według punktu „a” i „b” /zgłoszenie po sezonie grzewczym/.

Za wybór wariantu odpowiedzialnym czyni się Zarząd SBMN.

§ 24.

1. Bez zgody administracji niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację c.o a w szczególności:

a/ montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,

b/ zmiany nastawy wstępnej zaworu,

c/ spuszczenie wody z instalacji grzewczej.

§ 25.

1. Pomieszczenia w których występują zróżnicowane i nie dające się opomiarować punkty grzewcze rozliczane są na podstawie średniego odczytu podzielników w budynku z uwzględnieniem wydajności elementu grzewczego i współczynnika lokalizacji mieszkania w bryle budynku.

2. W indywidualnym rozliczeniu, koszty ogrzewania pomieszczenia w których brak jest punktu grzewczego (przy czym instalacja centralnego ogrzewania znajdująca się w danym pomieszczeniu nie jest traktowana jako punkt grzewczy) rozliczane są tylko w kosztach opłaty stałej.

§ 26.

1. Przy wzajemnej zamianie lokalu mieszkalnego każdy z użytkowników będzie rozliczony za faktyczny okres zamieszkiwania w danym lokalu.

2. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu poza Spółdzielnią strony składają w biurze Spółdzielni oświadczenie, zgodnie z którym skutki rozliczenia ciepła za ostatni sezon grzewczy ponosić będzie osoba przyjmująca lokal.

3. W przypadku nie wyrażenia zgody na podpisanie oświadczenia nastąpi symulacyjne wyliczenie kosztów ogrzewania uwzględniające zużycie zeszłoroczne i wzrost kosztów.

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SBMN**

W przypadku gdy symulacyjne koszty przewyższą sumę wniesionych zaliczek, opuszczający lokal zobowiązany jest do wpłaty wyliczonej różnicy. Ostateczne rozliczenie nastąpi po końcowym rozliczeniu sezonu grzewczego.

4. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni osoba zdająca będzie miała zatrzymaną zaliczkę na rozliczenie ciepła w wysokości kwoty wyliczonej według stawki określonej w § 16. Rozliczenie zatrzymanej zaliczki nastąpi po rozliczeniu sezonu grzewczego.

5 W powyższych przypadkach zobowiązuje się administratora budynku do dokonania odczytów podzielników kosztów , zapisania stanów w protokole zdawczo-odbiorczym i poinformowania o powyższym księgowość Spółdzielni.

6.W przypadku rezygnacji z indywidualnego rozliczenia zużytej energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania , użytkownik lokalu rozliczany będzie za cały okres rozliczeniowy według zasad ustalonych w § 16 niniejszego regulaminu.

Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody

§ 27.

1. Koszty energii na potrzeby podgrzania wody użytkowej w rozliczeniu ze sprzedawcą ustala się na podstawie wskazań liczników ciepła w budynku oraz opłat stałych.

2. Rozliczenie z lokatorami w lokalach ustala się w oparciu o iloczyn:

a/ wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody w mieszkaniu,

b/ zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą ceny 1 m³ ciepłej wody ustalonej na podstawie kosztów ponoszonych przez SBMN w rozliczeniu z dostawcą.

3.Odczyty wodomierzy wykonywane są przez lokatorów w terminach wskazanych przez administrację budynku w okresach półrocznych i dostarczane do biura Spółdzielni.

4.Spółdzielnia zastrzega sobie prawo sprawdzania prawidłowości dokonanych odczytów i stanu zabezpieczeń wodomierzy.

Niniejszy Regulamin został wprowadzony do stosowania w zasobach SBMN w dniu 18.02. 2008 r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SBMN nr 02/02/2008.