

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Stryjeńskich”
ul. Stryjeńskich 8/290a, 02-791 Warszawa**

**Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej
dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania
wody użytkowej oraz kosztów zużycia zimnej
wody i odbioru kanalizacji w budynkach
mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Stryjeńskich”**

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 2/2014 Rady Nadzorczej z
dnia 03.12.2014r.**

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. W celu rozliczenia kosztów energii cieplnej oraz zimnej wody i kanalizacji budynki wyposażone są w następujące urządzenia i przyrządy pomiarowe:
 - a) liczniki zużycia gazu przez piece w kotłowniach,
 - b) liczniki główne zużycia zimnej wody,
 - c) liczniki lokalowe zimnej i ciepłej wody,
 - d) elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania – zamontowane na grzejnikach z odczytem radiowym,
 - e) ciepłomierze – zainstalowane w kotłowniach do ustalenia wytworzonej energii cieplnej odrębnie dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Koszty energii cieplnej obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na zakup gazu .
3. Koszty zimnej wody i kanalizacji stanowią wydatki na zakup zimnej wody i są rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
4. Koszty energii cieplnej są rozliczane na poszczególne kotłownie (węzły ciepłe) z podziałem na:
 - a) koszty stałe wytworzenia energii na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b) koszty zmienne wytworzenia energii na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - c) koszty stałe wytworzenia energii na potrzeby podgrzania wody,
 - d) koszty zmienne wytworzenia energii na potrzeby podgrzania wody,
 - e) koszty zmienne – centralne ogrzewanie (pomieszczenia wspólne oraz straty ciepła na przewodach).
5. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zimnej wody i kanalizacji w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody jest okres roczny tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
7. Okresem rozliczeniowym centralnego ogrzewania jest okres roczny tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
8. Zamontowane w lokalach elektroniczne podzielniki kosztów są montowane i użytkowane zgodnie z Polską Normą EN 834.1995 i PN-EN 13757-4:2005(U).

Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 2

1. Za powierzchnię ogrzewaną, uważa się powierzchnię użytkową lokalu, zgodnie z aktem notarialnym lub zaświadczeniem o samodzielności lokalu w przypadku lokalu niewyodrębnionego.
2. Opłaty za centralne ogrzewanie dzielą się na opłatę stałą i opłatę zmienną (podzielniki kosztów zamontowane w lokalach oraz pomieszczeniach wspólnych).
 - a) opłata stała – moc zamówiona i koszty przesyłowe dla mocy zamówionej,
 - b) opłata zmienna – zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, koszt przesyłu dla zużycia ciepła, koszt wskazany w § 5 pkt 2 Regulaminu.
3. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalu są:

- a) dla opłaty stałej: planowane koszty opłaty stałej za zamówioną objętość gazu w okresie rozliczeniowym (ustalonej w relacji pomiędzy ilością gazu dla ciepłej wody a ilością gazu dla centralnego ogrzewania), podzielony przez łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku lub jego części i liczbą miesięcy okresu rozliczeniowego;
 - b) dla „opłaty zmiennej – podzielnik” (opłata miesięczna za lokal): planowane koszty zużytego gazu w okresie rozliczeniowym podzielone przez łączną liczbę impulsów odczytanych z zamontowanych w lokalach podzielników a następnie pomnożone przez sumę impulsów odczytanych w danym lokalu;
 - c) dla „opłaty zmiennej – pomieszczenia wspólne” (stawka jednostkowa za lokal): przyjmuje się, że opłata wynosi 20% kosztów zmiennych wyliczonych dla danej kotłowni i pomniejsza ona koszty, o których mowa w ppkt b).
4. Rozliczenie opłat odbywa się na zasadach wymienionych w pkt 3 niniejszego Rozdziału, z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów i zużycia poniesionych w okresie rozliczeniowym.
 5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w części dotyczącej „opłaty zmiennej – podzielnik”, dla pojedynczych pomieszczeń lub całego lokalu, w którym podzielnik kosztów lub podzielniki kosztów nie zostały zamontowane z winy właściciela lokalu, dokonuje się na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalu danego budynku (wg wskazań podzielników kosztów) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w części dotyczącej „opłaty zmiennej – podzielnik”, dla pojedynczych pomieszczeń lub całego lokalu, w którym podzielnik kosztów lub podzielniki uległy uszkodzeniu i nie doszło w trakcie okresu rozliczeniowego do jego lub ich naprawy lub wymiany, dokonuje się następująco:
 - a) jeśli uszkodzenie jest niezależne od użytkownika – na podstawie średniego zużycia ciepła w lokalu danego budynku lub części budynku (wg wskazań podzielników kosztów), w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - b) jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika i gdy użytkownik nie powiadomił niezwłocznie o tym fakcie Administracji lub dokonał samodzielnie demontażu podzielnika – na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalu danego budynku (wg wskazań podzielników kosztów), w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Analogicznie następuje rozliczenie w sytuacji gdy właściciel lokalu dokona samodzielnie, bez zgody Administracji Spółdzielni, wymiany kaloryfera na inny o odmiennych parametrach, z zachowaniem postanowień § 7 pkt. 7.
 7. Lokale, których nie udostępniono w celu weryfikacji błędów wskazanych przy elektronicznych odczytach, rozliczane będą w sposób określony w pkt 6 ppkt b).
 8. Przyjmuje się, że w budynkach Spółdzielni występują mieszkania energetycznie niekorzystnie położone, za które uznaje się:
 - a) lokale położone na parterze (w tym nad nieogrzewanym garażem oraz piwnicami);
 - b) lokale położone na ostatniej kondygnacji (pod stropodachem);
 - c) lokale szczytowe (narożne).
 9. W związku z klasyfikacją lokali jak w pkt 8, przyjmuje się do stosowania współczynniki redukcyjne „R m” na podstawie opracowania Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie, uwzględniającego wymagania przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

10. Współczynniki zawarte w Załączniku nr 1, uwzględnia się tylko przy wyliczaniu kosztów „opłata zmienna - podzielnik”, wg wskazań podzelników.
11. Dla elektronicznych, dwuczujnikowych podzelników nowej generacji typu E-ITN 30,5 stosuje się współczynniki korekty powierzchni grzewczej grzejnika i jego mocy określone przez producenta.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej (ciepła woda)

§ 3

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody następuje indywidualnie dla poszczególnych lokali w oparciu o wskazania wodomierzy i koszty zakupu gazu do wytworzenia energii cieplnej.
2. Opłaty za „ciepłą wodę” dzielą się na opłatę stałą i opłatę zmienną.
3. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej dla potrzeb „ciepłej wody” są:
 - a) dla opłaty stałej (stawka jednostkowa za lokal) – planowane koszty opłaty stałej za zamówioną objętość gazu w okresie rozliczeniowym (ustalone w proporcji do ilości gazu dla centralnego ogrzewania) podzielone przez liczbę lokali w danym budynku lub części budynku oraz liczbę miesięcy okresu rozliczeniowego;
 - b) dla opłaty zmiennej (stawka jednostkowa za 1 m³) – planowane koszty zużytego gazu w okresie rozliczeniowym (w okresie sezonu grzewczego ustalone w oparciu o podział zużycia gazu na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę przy pomocy zainstalowanych w kotłowniach ciepłomierzy) podzielone przez łączną ilość m³ podgrzanej wody w budynku lub części budynku, wynikającą z odczytów wodomierzy lokalowych w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie opłat odbywa się na zasadach wymienionych w pkt 3 niniejszego Rozdziału, z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów i zużycia, poniesionych w okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku awarii wodomierza tzn. uszkodzenia lub zatrzymania się czytnika, opłatę zmienną wylicza się przyjmując zużycie m³ ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w sytuacji jego braku przyjmując 2 m³ miesięcznie/osobę dla CW.
6. Prognoza kosztów na następny okres rozliczeniowy następuje w oparciu o zużycie ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego i planowanych kosztów ilości zużycia energii cieplnej.

Rozdział IV. Zasady rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 4

1. Rozliczanie kosztów zimnej wody i kanalizacji, następuje indywidualnie dla poszczególnych lokali odrębnie dla każdego budynku, w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych i obowiązującej ustalonej przez dostawcę ceny 1 m³ zimnej wody.
2. Wodomierze zamontowane są poza lokalem.
3. Podstawą ustalenia miesięcznych zaliczkowych opłat jest suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody dla danego lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego i planowanej ceny dostawy wody.

4. Przy rozliczeniu zimnej wody może wystąpić różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego (lub liczników głównych) odmierzającego ilość zakupionej przez Spółdzielnię wody a sumą wskazań liczników indywidualnych. Różnica powyższa wynika z większego błędu wskazań liczników lokalowych, niż liczników głównych. Klasy dokładności tych urządzeń wynoszą: dla wodomierzy głównych $\pm 5\%$ a dla wodomierzy lokalowych $\pm 10\%$.
5. Na różnicę odczytów mają również wpływ:
 - a) zużycie wody do mycia i sprzątania powierzchni wspólnych,
 - b) zużycie wody do pielęgnacji zieleni,
 - c) zużycie wody do dopełnienia instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) zużycie wody w Biurze Spółdzielni – ilość zużytej wody na w/w cele określona jest sumą odczytów z zamontowanych na ujęciach wodomierzach.
6. Występujące różnice zużycia wody, o których mowa w pkt 4 niniejszego Rozdziału, rozliczane są proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu (tzn. niedobór dzieli się przez ilość wody zużytej w budynku i mnoży przez ilość zużytej wody w lokalu). W strukturze opłat koszt ten oznaczony zostaje jako „woda techniczna”.
7. Wodę zużytą na cele, o których mowa w pkt 5 niniejszego Rozdziału, rozlicza się na lokale a w strukturze opłat oznacza się jako „wodę ogólną”.
8. W przypadku awarii wodomierza tzn. uszkodzenia lub zatrzymania się czytnika, opłatę wylicza się przyjmując zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w sytuacji jego braku przyjmując 4 m³ miesięcznie/osobę miesięcznie dla ZW.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

A. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania

§ 5

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania są wykonywane odpłatnie przez specjalistyczną firmę rozliczeniową w oparciu o zawartą umowę. Odczyty dokonywane są drogą radiową.
2. Koszty odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania obciążają właścicieli lokali i doliczane są do kosztów pobranej energii cieplnej (opłaty zmiennej) w rozliczanym okresie.
3. W ramach opłaty za standardowy serwis roczny firma rozliczeniowa wykona: odczyt z podzielnika, kontrolę funkcjonowania i założonych plomb, rozliczenie, wydruk rozliczenia indywidualnego i zbiorczego. Opłaty te obciążają wszystkich właścicieli lokali.
4. W przypadku wystąpienia innych usług wg potrzeb właścicieli lokali lub zlecenia przez Administrację Spółdzielni, opłaty będą pobierane wg obowiązującego cennika stanowiącego załącznik do zawartej z firmą rozliczeniową umowy. Opłaty te obciążają wnioskodawcę.
5. Właściciel lokalu ponosi koszty montażu i wymiany podzielników (nie dotyczy wymiany w przypadku uszkodzenia objętego gwarancją dostawcy).
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w części dotyczącej „opłaty zmiennej – podzielnik”, następuje w oparciu o dostarczony i podpisany przez strony protokół z odczytu urządzeń pomiarowych oraz inne ustalenia zawarte przez strony, przy założeniu że

ustalenia nie mogą być odrębne od postanowień niniejszego Regulaminu. Spółdzielnia dokona rozliczenia w terminach wskazanych w niniejszym Regulaminie tj. na koniec roku obrachunkowego.

7. W sytuacji gdy strony nie prześlą protokołu, Spółdzielnia, bez wezwania, dokona rozliczenia kosztów w proporcji do okresu posiadania prawa własności lokalu wskazanego w akcie notarialnym.

B. Wodomierze

§ 6

1. Odczyty wskazań wodomierzy wykonywane są przez Administrację Spółdzielni i niepobierane są z tego tytułu dodatkowe opłaty.
2. Dokonane odczyty wpisywane są do księgi odczytów i parafowane przez odczytującego.
3. W przypadku czynności kontrolnych prawidłowości działania urządzeń, sporządzony jest protokół podpisany przez kontrolującego i właściciela lokalu.
4. Właściciel lokalu ponosi koszty montażu i wymiany wodomierzy (zimnej i ciepłej wody) jak również koszty okresowej legalizacji.
5. W przypadku zmiany właściciela lokalu stosuje się zapisy jak dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z § 5 pkt 6 i 7.

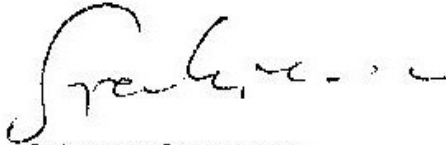
C. Sprawy ogólne

§ 7

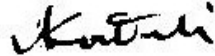
1. Za właściciela lokalu uważa się osobę/osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność.
2. W przypadku wystąpienia w okresie rozliczeniowym niedopłaty za dostawę energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody oraz dostawę zimnej wody w stosunku do wysokości wniesionych zaliczek, właściciel lokalu ma obowiązek uregulować należność wynikającą z rozliczeń w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie niedopłaty będą uważane za zaległość, od której będą naliczane i pobierane odsetki ustawowe.
3. Właścicielowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłat wynikających z rozliczenia w/w opłat.
4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w maksymalnym terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
5. W przypadku dokonania uzgodnionych z Administracją zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. wymiana lub zmiana miejsca grzejnika), zostaną dokonane stosowne międzyodczyty oraz przemontowane podzielniki kosztów. Koszt wykonania tych odczytów i montażu podzielników ponosi właściciel lokalu.
6. Zmiana grzejników może nastąpić tylko po wyrażeniu zgody Spółdzielni
7. W przypadku, gdy właściciel lokalu samowolnie przerobi instalację grzewczą (np. zmieniając wielkość, typ lub moc grzejników), eliminując tym samym rozliczenie energii cieplnej przy pomocy podzielników, koszt „opłaty zmiennej – podzielnik” ustala się jak w Rozdziale II pkt 6 ppkt b), powiększając go o 50%.

§8

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 03.12.2014r. Uchwałą nr 2/2014.
2. Postanowienia Regulaminu obowiązują od dnia 01 stycznia 2015 roku.



Sebastian Sienkiewicz
Sekretarz
Rady Nadzorczej



Arkadiusz Kozłowski
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

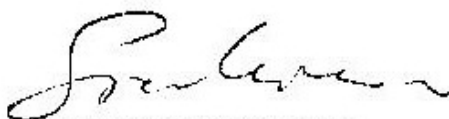
Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” z dnia 03.12.2014r.

Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”

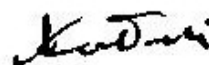
Tabela współczynników redukcyjnych „R m”

Lp.	Kondygnacja	Lokal szczytowy (narożny)	Lokal środkowy
1.	Najwyższa	0,85	0,90
2.	Kolejna	0,95	1,00
3.	Najniższa	0,90	0,95

1. Najwyższa kondygnacja – lokale mieszkalne położone pod stropodachem.
2. Kolejna kondygnacja – lokale położone pomiędzy najwyższą a najniższą kondygnacją.
3. Najniższa kondygnacja – lokale położone nad nieogrzewanymi garażami i piwnicami.
4. Lokal szczytowy – mieszkanie z dwiema stykającymi się ze sobą ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem świata.
5. Lokal środkowy – mieszkanie położone między lokalami zarówno z góry jak i z dołu.



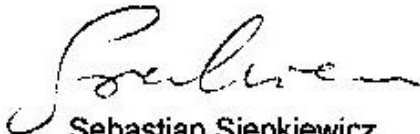
Sebastian Sienkiewicz
Sekretarz
Rady Nadzorczej



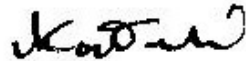
Arkadiusz Kozłowski
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz kosztów zużycia zimnej wody i odbioru kanalizacji w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” z dnia 03.12.2014r.

Współczynniki korekty powierzchni grzewczej grzejnika i jego mocy określone przez producenta wraz z zestawieniem grzejników zamontowanych w lokalach.



Sebastian Sienkiewicz
Sekretarz
Rady Nadzorczej



Arkadiusz Kozłowski
Przewodniczący
Rady Nadzorczej