

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” w Warszawie**

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 7/03 Rady Nadzorczej z dnia
27.05.2003r.**

Warszawa, dnia 27.05.2003r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. W celu rozliczenia kosztów energii cieplnej oraz zimnej wody i kanalizacji budynku 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 w grzejnikach,
 - 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 cieplne) 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 półroczny, na koniec pierwszego i drugiego półrocza każdego roku.
7. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy i ustala się na dzień 30 czerwca każdego roku.
8. Zamontowane w lokalach elektroniczne podzielniki kosztów są montowane i użytkowane zgodnie z Polską Normą EN 834.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 2

1. Za powierzchnię ogrzewaną, uważa się powierzchnię użytkową lokalu, zgodnie z dokumentacją techniczną, określoną przez Spółdzielnię w przydziale lokalu.
2. Opłaty za centralne ogrzewanie dzielą się na opłatę stałą i opłatę zmienną – podzielniki, opłata zmienna – pomieszczenia wspólne.
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 części budynku 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 10% 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, dokonuje się na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalu danego budynku (wg wskazań podzielników kosztów) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania - „opłata zmienna – 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 1m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - b) jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika i gdy użytkownik nie powiadomił niezwłocznie o tym fakcie Administracji – na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalu danego budynku (wg wskazań podzielników kosztów), w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
7. Lokale, których nie udostępniono w celu dokonania odczytów podzielników, 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 nie ogrzewanym 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 podzielników.

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 „cieplej wody” są:
 - a) dla opłaty stałej (stawka jednostkowa za lokal) – planowane koszty opłaty stałej za zamówioną objętość gazu w okresie rozliczeniowym (ustalona 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 1m³) – planowane koszty zużytego gazu w okresie rozliczeniowym (w okresie sezonu grzewczego ustalone w oparciu o podział zużycia gazu na co i cw 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 ustalając zużycie m³ ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
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.

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 1m³ 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 planowana cena 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 pomocniczych (lokalowych), niż liczników podstawowych (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 „woda ogólna”.
8. W przypadku awarii wodomierza tzn. uszkodzenia lub zatrzymania się czytnika, opłatę wylicza się ustalając zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

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.
2. Koszty odczytów podzielników kosztów c.o. obciążają właścicieli lokali o doliczane są do kosztów pobranej energii cieplnej w rozliczonym 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. Cennik usług zostanie podany do wiadomości wszystkich właścicieli lokali.
5. Właściciel lokalu ponosi koszty montażu i wymiany podzielników (nie dotyczy wymiany w przypadku uszkodzenia objętego gwarancją dostawcy).
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu (sprzedaż, darowizna), rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w części dotyczącej „opłaty zmiennej – podzielnik”, następuje w oparciu o odczyt kontrolny wskazań podzielników zamontowanych w lokalu, dokonany na koszt zbywającego prawo do lokalu. Wysokość opłaty zmiennej na dzień zbycia lokalu ustala się mnożąc sumę odczytanych z podzielników impulsów przez cenę impulsu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
7. Dopuszcza się przejście zobowiązań z tytułu w/w opłaty, przez nabywcę lokalu bez dokonywania kontrolnych odczytów podzielników. W tym celu sprzedający i nabywca spisują stosowne uzgodnienie potwierdzając je podpisami w obecności pracownika Spółdzielni lub w trakcie sporządzania aktu notarialnego umowy kupna-sprzedaży.

B. Wodomierze

§ 6

1. Odczyty wskazań wodomierzy wykonywane są przez Administrację Spółdzielni i nie pobierane 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 (sprzedaż, darowizna), rozliczenie kosztów zimnej i ciepłej wody następuje w oparciu o spisanie na dany dzień wskazania urządzeń, potwierdzone przez zbywającego i nabywcę. Brak takich danych skutkuje obciążeniem nabywcy ewentualną niedopłatą lub uznaniem nadpłatą wynikającą z rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, w którym nastąpiło zbycie prawa do lokalu.

C. Sprawy ogólne

§ 7

1. Za właściciela lokalu uważa się członka Spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, jak również osoby nie będące członkami a posiadające odrębną własnościowe prawa do lokalu.
2. W przypadku wystąpienia w okresie rozliczeniowym, niedopłaty za dostawę energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i ciepłej 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 jako zaległość.
3. Od niedopłat nie pobiera się odsetek.
4. Właścicielowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłat wynikających z rozliczenia w/w opłat.
5. 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.
6. 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 podzielnika ponosi właściciel lokalu.
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 6b), powiększając go o 50%.

§8

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27.05.2003r. Uchwała Nr 7/03.
2. Postanowienia regulaminu obowiązują od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Stanisława Wójcik

Wiesław Kosieradzki

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

**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 (parter)	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 stron świata.
5. Lokal środkowy – mieszkanie położone między lokalami zarówno z góry jak i z dołu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Stanisława Wójcik

Wiesław Kosieradzki