

REGULAMIN ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ

W budynku przy ul. Robotniczej 85-89 w Elblągu

§ 1

1. W budynku przy ul. Robotniczej 85-89 w Elblągu, z uwagi na wykonane w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego opomiarowanie mieszkań od dnia 01.07.2011 r. wprowadza się nowy system indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej przez budynek.
2. Koszty ogrzewania będą rozliczane w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów zainstalowane na grzejnikach w mieszkaniach.
3. Koszty podgrzania wody użytkowej będą rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody wg wskazań wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w mieszkaniach.
4. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia zamiennego rozliczania kosztów energii cieplnej, innego niż określony w pkt. 1, tzn. na podstawie powierzchni lokali w budynku. Wprowadzenie zamiennego sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej uwarunkowane jest zgodą, na piśmie, co najmniej właścicieli 3/4 ogółu lokali położonych w budynku.
5. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej może obowiązywać dopiero od nowego okresu rozliczeniowego.
6. Podstawą wprowadzonego systemu rozliczeń ciepła będą **jednolite elektroniczne podzielniki** ciepła zamontowane na grzejnikach we wszystkich mieszkaniach oraz podlicznik energii służący do określenia ilości ciepła zużywanego do podgrzania wody użytkowej, zamontowany w węźle cieplnym.
Zamontowane urządzenia pomiarowe będą utrzymywane w sprawności technicznej przez cały okres ich użytkowania i jednocześnie we wszystkich mieszkaniach wymieniane na nowe po upływie okresu ich ważności.
7. Wszystkie czynności wymienione w p. 6 będą wykonane przez spółdzielnię na koszt właścicieli wszystkich mieszkań położonych w budynku.

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

§ 2

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:
 - z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby budynku zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych budynków,
 - ze zużycia ciepła w budynku (węźle) wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,

- z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfą ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie ciepłowniczej,
 - innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty abonamentowej, opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania oraz uzupełnienia nośnika ciepła.
2. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:
- część stałą – opłata za moc cieplną, opłata abonamentowa, opłata za uruchamianie instalacji centralnego ogrzewania, niezależną od ilości zużytej energii cieplnej,
 - część zmienną - opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustaloną w oparciu o licznik ciepła zainstalowany w węźle cieplnym.

W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła, adekwatnie do obowiązujących przepisów.

§ 3

Zasady ewidencjonowania kosztów energii cieplnej

Obciążenia za energię cieplną fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są dla budynku z podziałem na:

1. zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmującą: moc zapotrzebowaną, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła,
2. zużytą energię cieplną i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania.

ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ :

§ 4

Rozliczenie kosztów opłaty stałej

Koszty opłaty stałej ciepła zużytego na potrzeby ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali w budynku. Ich wysokość ustalana jest na podstawie faktur a obejmuje : koszt mocy zapotrzebowanej, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła.

§ 5

Rozliczenie kosztów zmiennych podgrzania wody

Koszty zmienne podgrzania wody zużytej w budynku ustala się na podstawie różnicy odczytów liczników : licznika głównego energii pobieranej przez budynek i podlicznika zamontowanego na instalacji c.o .

Ilość podgrzanej wody stanowi sumę odczytów wodomierzy zamontowanych na instalacji ciepłej wody w poszczególnych mieszkaniach.

Koszty zmienne podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do zużycia w okresie rozliczeniowym na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej wody .

Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane jest jednocześnie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 6

Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania

Do rozliczenia energii cieplnej zużytej w okresie rozliczeniowym na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt przesyłu) przyjmuje się wynikający z faktur koszt zużytej energii cieplnej w budynku ustalony w oparciu o wskazania **podlicznika energii cieplnej** zamontowanego na instalacji c.o. w węźle cieplnym budynku.

1. Koszty zmienne centralnego ogrzewania dzielą się na :
 - a. **Koszty związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych** w budynku : kondygnacji piwnicznej i klatek schodowych . Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych.
 - b. **Koszty związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali** mieszkalnych „. Ich rozliczenie odbywa się z zastosowaniem elektronicznych podzielników ciepła instalowanych na grzejnikach , z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od położenia lokalu .
2. Okres rozliczeniowy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania trwa od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Odczyty wskazań podzielników kosztów ciepła oraz rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej będą wykonywane przez firmę rozliczeniową – zwaną dalej Usługodawcą – na podstawie zawartej przez Spółdzielnię umowy.
4. Odczyty podzielników kosztów ciepła będą dokonywane drogą radiową raz w roku – na koniec miesiąca grudnia
5. W przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową Spółdzielnia poinformuje o tym użytkowników lokali i przekaże informację o terminie i sposobie umówienia wizyty pracowników Usługodawcy, w celu dokonania odczytu bezpośrednio z podzielnika.
6. Użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami odczytu bezpośredniego wynikającego z przyczyn będących po jego stronie.
7. Wartości odczytów zostaną przekazane użytkownikom lokali w celu weryfikacji ich poprawności. Spółdzielnia wyznaczy co najmniej 14-dniowy termin składania reklamacji dotyczących wartości odczytów i powiadomi o tym użytkowników lokali. Warunkiem uznania reklamacji będzie udostępnienie lokalu w celu sprawdzenia poprawności działania podzielników, w określonym przez Spółdzielnię lub Usługodawcę terminie.

8. Powierzchnia grzewcza lokalu jest to jego powierzchnia użytkowa pomniejszona o powierzchnię pomieszczeń dobudowanych lub adaptowanych, nie ogrzewanych z instalacji centralnego ogrzewania.
9. Opłata pobrana (zaliczkowa) jest ustalana przez zarząd spółdzielni na podstawie analizy zużycia ciepła w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz aktualnej ceny energii cieplnej i powinna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych przez budynki w okresie rozliczeniowym.
10. Dla lokali w budynku wyposażonym w podzielniki kosztów ciepła opłata obliczona (wynikowa) jest ustalana wg zasad :
 - a. **Koszty związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych** w budynku : kondygnacji piwnicznej i klatek schodowych . Ustala się je proporcjonalnie do procentowego udziału powierzchni użytkowej tych pomieszczeń w budynku , i dla budynku przy ul. Robotniczej 85-89 stanowią one 25% kosztów zmiennych . Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych.
 - b. **Koszty związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali** mieszkalnych , które stanowią pozostałą część kosztów zmiennych (75%) . Ich rozliczenie odbywa się z zastosowaniem elektronicznych podzielników ciepła instalowanych na grzejnikach , z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od położenia lokalu .

Wartość współczynników korygujących ustalona będzie przez firmę rozliczeniową na podstawie przeprowadzonej przez nią analizy energetycznej budynku.
11. Dla lokali w których:
 - a. nie wyrażono zgody na montaż i/lub zaprogramowanie podzielników kosztów ciepła,
 - b. dokonano wymiany grzejników bez wiedzy i zgody Spółdzielni,
 - c. nie odczytano wskazań podzielnika z winy użytkownika lokalu,
 - d. uszkodzono podzielnik lub plombę ,
 - e. dokonano demontażu podzielnika,
 - f. użytkownik nie wyraził zgody na wymianę podzielników po upływie okresu legalizacji

pomieszczenia, których dotyczą powyższe zdarzenia zostaną rozliczone według maksymalnego zużycia w danej nieruchomości. Oblicza się je jako iloczyn powierzchni użytkowej pomieszczenia oraz maksymalnego w danej nieruchomości zużycia wykazanego na podzielniku w pojedynczym pomieszczeniu, przypadającego na 1 m² tego pomieszczenia.
12. Pomieszczenia, w których nie dokonano odczytu na skutek awarii podzielnika, lub innych nie zawinionych przez użytkownika lokalu przyczyn będą rozliczone według średniego zużycia energii cieplnej w danym lokalu. Oblicza się je jako iloczyn mocy cieplnej grzejnika z nieodczytanym podzielnikiem oraz zużycia z pozostałych, odczytanych w danym lokalu podzielników, przypadającego na 1 W mocy cieplnej grzejników, na których zostały zamontowane.

13. Określoną w ust. 10 opłatę powiększa się o koszty odczytu i rozliczania kosztów ciepła oraz koszty dodatkowych usług wynikających z zawartej przez Spółdzielnię umowy. Oblicza się je, indywidualnie dla każdego lokalu, zgodnie z cennikiem Usługodawcy, na podstawie wystawionych przez niego faktur.
14. Określone w ust. 10 zasady procentowego podziału kosztów mogą ulec zmianie na pisemny wniosek 3/4 użytkowników lokali w budynku. Zmiana tych zasad zacznie obowiązywać od początku następnego sezonu grzewczego.
15. Na pisemny wniosek 3/4 użytkowników lokali w budynku, Spółdzielnia zamontuje lub zdemontuje podzielniki kosztów ciepła w całym budynku i odpowiednio zmieni sposób rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. Powyższa zmiana może nastąpić po zakończeniu okresu obsługi przez Usługodawcę, wynikającego z zawartej przez Spółdzielnię umowy, chyba, że Usługodawca wyrazi zgodę na skrócenie okresu obsługi.

§ 7

W przypadku zmiany właściciela lokalu, w celu prawidłowego rozliczenia właściciele w dniu zmiany dokonują protokółarnego odczytu urządzeń pomiarowych (podzielników ciepła i wodomierzy) z udziałem przedstawiciela firmy rozliczeniowej, a protokół z odczytu dostarczają do Spółdzielni. W przypadku braku stanu urządzeń pomiarowych w dniu zmiany właścicieli, Spółdzielnia ewentualną niedopłatę lub nadpłatę za pobrane ciepło rozliczy z nabywcą lokalu.

§ 8

Nadwyżki zaliczkowo pobranych opłat ponad należności wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal zalicza się na poczet opłat czynszowych lub innych należności wobec Spółdzielni.

§ 9

Niedobór zaliczkowo pobranych opłat w stosunku do należności wynikających z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal winien być uregulowany w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę należności na raty.

§ 10

Przekazanie indywidualnych wyników rozliczenia energii cieplnej dokonane przez firmę rozliczeniową dostarczane jest poszczególnym użytkownikom lokali w terminie do dnia 30 czerwca następnego roku, po roku, którego rozliczenie dotyczy.

§ 11

Regulamin został opracowany i wprowadzony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR”, w oparciu o zasady rozliczeń określone obowiązującymi przepisami art. 45a Prawa Energetycznego.

§ 12

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „FILAR” Nr 7
z dnia 30-03-2011

§ 13

Regulamin obowiązuje od 01.07.2011 r .

Regulamin opracował

ZARZĄD SM „FILAR”

W dniu 23.03.2011 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Juliana Wołodźko

CZŁONEK ZARZĄDU

Krystyna Pawluś

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Edward Szczerba