

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ I KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZACHĘTA”

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a. „Spółdzielni” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Zachęta” przy ul. Fieldorfa 16a w Szczecinie.
 - b. „użytkownika” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
3. Koszty dostawy ciepła do budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHĘTA” z siedzibą w Szczecinie, ul. Generała Fieldorfa 16a, obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami wnoszonymi z tytułu zakupu i dostawy ciepła przez zewnętrznego dostawcę.
Do kosztów związanych z wytwarzaniem i dostawą ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznej c.o w budynkach.
4. Koszty dostawy ciepła rozliczane są na poszczególne lokale z podziałem na :
 - a. Koszty stałe - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i obejmują:
 - Opłaty za moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania
 - Opłaty za dystrybucję mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania
 - b. Część stałą z opłaty zmiennej centralnego ogrzewania - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i obejmują:
 - zyski od pionów
 - koszty ogrzewania łazienek
 - koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, suszarnie),
 - koszty na wewnętrznej nieopomiarowanej instalacji c.o. i przenikanie ciepła przez wewnętrzne przegrody budowlane

- c. Koszty zmienne centralnego ogrzewania, rozliczane wg wskazań ciepłomierzy lub innych urządzeń przeznaczonych do podziału kosztów ciepła.
 - d. Część stała z opłaty zmiennej wyliczana jest procentowo z całkowitych kosztów zmiennych zakupu ciepła i wynosi 60%.
 - e. Zmiana proporcji podziału części stałej z opłaty zmiennej i części zmiennej leży w kompetencji Zarządu Spółdzielni.
- 5. Koszty zmienne stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zmiennymi zakupionego ciepła, a kosztami zmiennymi podgrzewu ciepłej wody i częścią stałą kosztów zmiennych, zgodnie z p. 4 ust. b
 - 6. Globalne koszty c.o. w budynkach nie objętych opomiarowaniem podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w proporcji do ich pow. użytkowej.
 - 7. Do rozliczeń kosztów stałych oraz części stałej opłaty zmiennej centralnego ogrzewania, przyjmuje się powierzchnię lokali zgodną z wydaną decyzją o przydziale lokalu lub umową o przydział lokalu, z uwzględnieniem rozbudowy tego lokalu o części wspólne lub trwałe zabudowy balkonów i loggii. Od powierzchni lokali nie odlicza się pomieszczeń, w których brak jest elementów grzejnych.
 - 8. Jako opomiarowanie umożliwiające rozliczenie kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale, uznaje się wyposażenie budynku w:
 - a. ciepłomierz główny i ciepłomierze mieszkaniowe, w przypadku instalacji c.o. mieszkaniowej (jeden pion na mieszkanie).
 - b. ciepłomierz główny i podzielniki kosztów na elementach grzejnych w mieszkaniach i lokalach, w przypadku instalacji c.o. tradycyjnej (z wieloma pionami).
 - 9. Wszelkie czynności związane z rozliczaniem kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wykonywać będzie Spółdzielnia lub specjalistyczna firma na zlecenie Spółdzielni.

Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

- 1. Koszty dostawy ciepła rozliczane są odrębnie dla budynku (węzła cieplnego).
- 2. Wydzielone koszty stałe dostawy i opłatę stałą z części zmiennej zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 3. Wydzielone koszty zmienne ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, rozliczane są proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych lub

proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów, przy uwzględnieniu zapisów pkt. 4.

4. Dla określenia przypadających na lokal kosztów zmiennych zużycia ciepła dla celów c.o stosuje się:
 - a) dla budynków, w których zastosowano podzielniki kosztów:
 - współczynniki korekcyjne uwzględniające moc zamontowanych elementów grzejnych,
 - współczynniki redukcyjne dla pomieszczeń o stratach ciepła wynikających z położenia pomieszczenia w budynkuWspółczynniki redukcyjne R_{mi} uwzględniające położenie poszczególnych pomieszczeń w bryle budynku stanowią załącznik nr 1 do regulaminu
 - b) dla budynków, w których zastosowano mieszkaniowe ciepłomierze - współczynniki redukcyjne dla lokali o stratach ciepła wynikających z położenia lokalu w budynku.
Współczynniki R_{mi} wyznaczone dla poszczególnych mieszkań w budynku przy ul. Kręta/Ku Słońcu, stanowią załącznik nr 2 do regulaminu
5. Współczynniki redukcyjne dla poszczególnych pomieszczeń i mieszkań ustalane są przez specjalistyczną firmę rozliczeniową w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.
6. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych liczonych od 01.07 do 30.06 następnego roku.
7. Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu celem dokonania odczytu kontrolnego, kontroli, konserwacji, naprawy lub wymiany ciepłomierza lub innego zamontowanego urządzenia służącego do rozliczania kosztów ciepła.
8. Osoby dokonujące czynności, o których mowa w pkt. 7, o ile nie są pracownikami Spółdzielni, mają obowiązek wylegitymowania się upoważnieniem oraz nie mają prawa do pobierania jakichkolwiek opłat lub nakładania kar.
9. O terminie dokonania odczytów, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 5-dniowym wyprzedzeniem poprzez zamieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
10. Kontrole opomiarowania dokonywane będą bez powiadamiania mieszkańców co do czasu i miejsca kontroli.

11. W przypadku:

- a. odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu opomiarowanego do kontroli, bądź świadomego unikania kontroli poprzez nie otwarcie i nie wpuszczenie członków komisji do lokalu,
- b. uszkodzenia urządzenia pomiarowego (ciepłomierza lub podzielnika kosztów), zerwania plomb lub inną nieprawidłowość wskazaną przez firmę rozliczającą lub uniemożliwienie odczytu w wyznaczonym terminie bez ważnych przyczyn,
- c. odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do opomiarowania (montażu ciepłomierza lub podzielnika kosztów),

zużycie ciepła w tym lokalach rozliczane będzie ryczałtowo i zostaje określone jako maksymalne zużycie w budynku (węźle) przypadające na 1 m², powiększone o 200%. Procent ten ulega zmianie, jeżeli wyliczony ryczałt będzie mniejszy, niż najwyższa cena ogrzania 1m² w mieszkaniu lub w lokalu użytkowym. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.

12. Wyniki rozliczenia, użytkownicy lokalu otrzymają w terminie do 31 października każdego roku.

13. Reklamacje dotyczące rozliczeń będą rozpatrywane w przypadku zgłoszenia ich na piśmie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.

14. Zmiany w układzie c. o. (w tym grzejników) w lokalach, można dokonywać jedynie po okresie grzewczym, po wcześniejszym powiadomieniu o tym administracji i za pisemną zgodą Spółdzielni.

Rozdział III. Ustalanie i wnoszenie opłat za dostawę ciepła.

1. Opłaty za dostarczone ciepło na cele centralnego ogrzewania ustalone są zaliczkowo z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy zużycia.
2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki, które w istotny sposób wpływać będą na konieczność dokonania korekty wysokości prognozowanych kosztów ciepła, wysokość wnoszonej zaliczki może zostać zmieniona.

Decyzję o zmianie naliczonych zaliczek podejmuje Zarząd Spółdzielni.

3. Z pobranych zaliczek pokrywane są opłaty za dostawę ciepła, opłaty za serwis rozliczeniowy i spłaty rat za urządzenia pomiarowe lub

rozliczeniowe w okresie ich spłaty. Opłaty te wykazywane są odrębnie w przekazywanych lokatorom rozliczeniach.

4. Zaliczki pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.
6. Jeżeli lokator wyprowadza się poza budynek Spółdzielni, prawo do przejęcia wniesionych zaliczek i obowiązek pokrycia kosztów dostawy i zużycia ciepła przyjmuje jego następca.
7. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do lokalu płatne są z góry do 15-go każdego miesiąca wraz z wnoszoną opłatą eksploatacyjną.
8. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu koszty zużycia ciepła są niższe niż naliczone zaliczki, nadpłata może zostać wypłacona w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia na wniosek lokatora, przy czym w przypadku wystąpienia zaległości w regulowaniu opłat za użytkowanie mieszkania, nadpłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na pokrycie zaległych należności. Jeżeli wniosek nie zostanie złożony, nadpłata będzie zaliczana na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu „czynszów”.
9. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty zużycia ciepła są wyższe niż wniesione zaliczki, niedopłata powinna zostać wpłacona na rachunek Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia i upływie terminu zgłaszania reklamacji.
10. W przypadku użytkowników zalegających w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lub innych należności za okres dłuższy niż jeden miesiąc, nadpłata zaksięgowana zostanie na poczet tych zaległości.
11. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 13/09/2012 Rady Nadzorczej S.M. „Zachęta” w dniu 18.09.2012r. i obowiązuje od sezonu grzewczego 2012/2013.
12. Tracą moc zasady rozliczania c.o. i kosztów podgrzania wody oraz zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowiące załącznik Nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów g.z.m. wprowadzone Uchwałą nr 12/06/07 z dnia 15.06.2007r.

Zestawienie współczynników redukcyjnych R_{mi}

Lp	Wyszczególnienie	typ	% redukcji
1	Redukcja zależna od usytuowania pomieszczenia ▪ pomieszczenie bezpośrednio na gruncie ▪ pomieszczenie nad piwnicą nieogrzewaną ▪ pomieszczenie na poddaszu ▪ pomieszczenie pod stropodachem w budynku niskim	a b c d	25 20 20 20
2	Redukcja dla mieszkań w budynkach wysokich ▪ pomieszczenie pod stropodachem w budynku wysokim ▪ powyżej 8-go piętra	e f	35 5
3	Redukcja w zależności od orientacji budynku: ▪ ściany północne ▪ Ściany pn-wsch. lub pn-zach.	I II	5 2
4	Redukcja w pomieszczeniach z dwoma ścianami zewnętrznymi	III	12
5	Redukcja w przypadkach specjalnych: ▪ mieszkanie lub pomieszczenie nad nie ocieploną bramą ▪ pomieszczenie przyległe do klatek schodowych, szybów windowych, zsypów itp. ▪ pomieszczenie z trzema ścianami zewnętrznymi	IV V VI	30 5 15

1. Współczynniki korekcyjne położenia lokalu dla budynku ul. Kreta/Ku Słońcu

Ulica	Numer mieszkania	WSP. POŁOŻENIA	Położenie
Kreťa 36	1	0,8	parter narożne
Kreťa 36	3	0,7	parter 3 ściany szczyt
Kreťa 36	4	1	I piętro środek
Kreťa 36	5	1	I piętro środek
Kreťa 36	6	0,8	I piętro 3 ściany szczyt
Kreťa 36	7	1	II piętro środek
Kreťa 36	8	0,8	II piętro 3 ściany szczyt
Kreťa 36	9	0,9	III + IV piętro środek
Kreťa 36	10	1	III piętro środek
Kreťa 36	11	0,7	III + IV piętro 3 ściany szczyt
Kreťa 36	12	0,9	IV piętro środek
Kreťa 38	1	0,9	parter środek
Kreťa 38	2	0,9	parter środek
Kreťa 38	3	0,9	parter środek
Kreťa 38	4	1	I piętro środek
Kreťa 38	5	1	I piętro środek
Kreťa 38	6	0,9	I piętro narożne
Kreťa 38	7	0,9	I piętro narożne
Kreťa 38	8	1	II piętro środek
Kreťa 38	9	1	II piętro środek
Kreťa 38	10	0,9	II piętro narożne
Kreťa 38	11	0,9	II piętro narożne
Kreťa 38	12	1	III piętro środek
Kreťa 38	13	1	III piętro środek
Kreťa 38	14	0,8	III+IV piętro narożne
Kreťa 38	15	0,9	III piętro narożne
Kreťa 38	16	0,9	IV piętro środek
Kreťa 38	17	0,9	IV piętro środek
Kreťa 38	18	0,7	poddasze 3 ściany szczyt
Kreťa 38	19	0,7	poddasze 3 ściany szczyt
Kreťa 38	20	0,7	poddasze 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	1	0,8	I piętro 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	2	1	I piętro środek
Ku Słońcu 41	3	1	I piętro środek
Ku Słońcu 41	4	0,8	II piętro 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	5	1	II piętro środek
Ku Słońcu 41	6	1	II piętro środek
Ku Słońcu 41	7	0,8	III piętro 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	8	1	III piętro środek
Ku Słońcu 41	9	1	III piętro środek
Ku Słońcu 41	10	0,7	IV piętro 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 41	11	0,9	IV piętro środek
Ku Słońcu 41	12	0,9	IV piętro środek
Ku Słońcu 42	1	0,9	parter środek
Ku Słońcu 42	2	0,9	parter środek
Ku Słońcu 42	3	1	I piętro środek
Ku Słońcu 42	4	1	I piętro środek
Ku Słońcu 42	5	1	I piętro środek
Ku Słońcu 42	6	1	I piętro środek
Ku Słońcu 42	7	1	II piętro środek
Ku Słońcu 42	8	1	II piętro środek
Ku Słońcu 42	9	1	II piętro środek
Ku Słońcu 42	10	1	II piętro środek

Ku Słońcu 42	11	1	III piętro środek
Ku Słońcu 42	12	1	III piętro środek
Ku Słońcu 42	13	0,9	III + IV piętro środek
Ku Słońcu 42	14	1	III piętro środek
Ku Słońcu 42	15	0,7	IV piętro+poddasze 3 ściany szczyt
Ku Słońcu 42	16	0,9	IV piętro
Ku Słońcu 42	17	0,9	IV piętro
Ku Słońcu 41	c	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	b	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	e	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	d	0,9	parter środek
Kręta 36	2	0,9	parter środek
Ku Słońcu 41	a	0,9	parter środek
Kręta 38	a	0,9	piwnica