

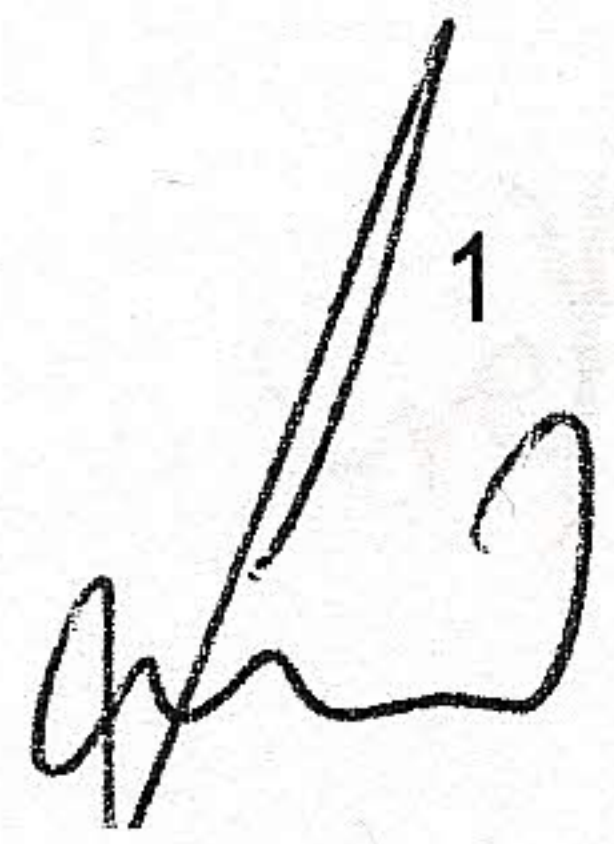
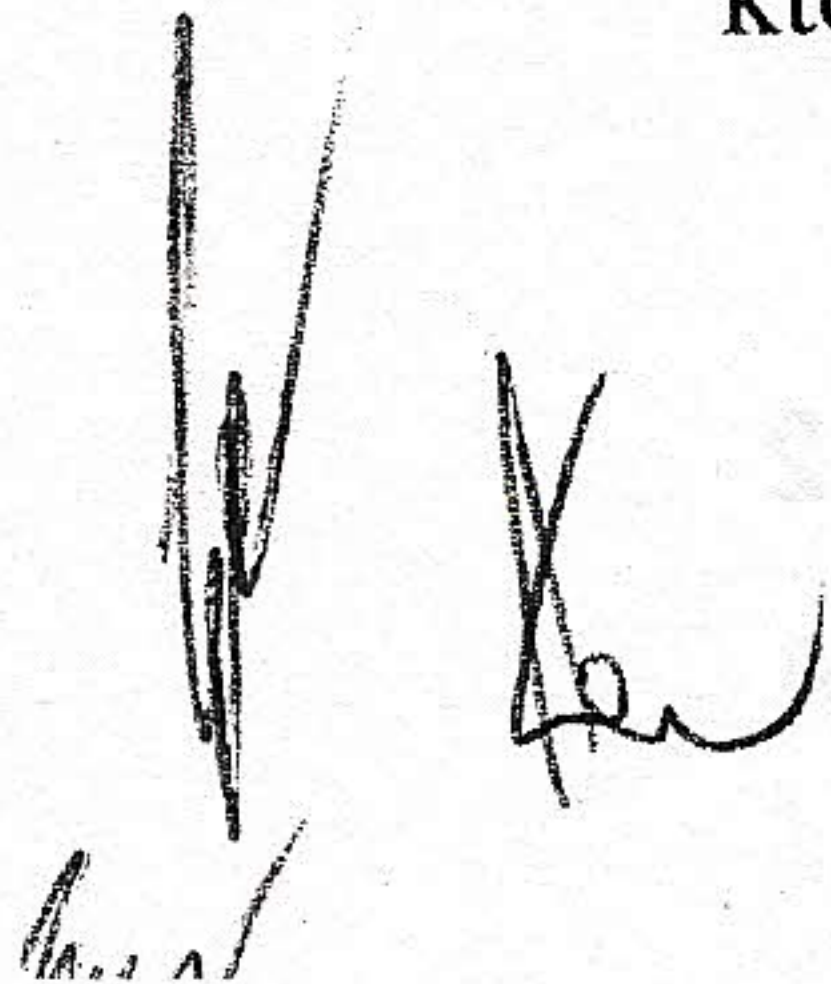
REGULAMIN
rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczone do lokali
mieszkalnych, użytkowych oraz za ciepło do podgrzewania wody w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne
(Dz.U z 2003r. Nr 153 poz. 1504 wraz z przepisami wykonawczymi)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze
(Dz.U z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Postanowienia ogólne.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych np. (przedpokój, łazienka, WC) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie – balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych , piwnic przynależnych do mieszkań, pralni, suszarni domowych, wózkowni itp., a także powierzchnie piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.
2. Za wyłączone korzystanie z pralni, suszarni i innych ogrzewanych pomieszczeń wspólnych obciążany powinien być lokator, który z nich korzysta – obciążenie płacone co miesiąc w wysokości iloczynu obowiązującej w danym okresie grzewczym opłaty zaliczkowej za c.o. i powierzchni danego pomieszczenia.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Koszty energii cieplnej obejmują :
 - a) koszty zakupu energii dla celów centralnego ogrzewania,
 - b) koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania wody.
5. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła.
6. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
7. Przez użytkownika lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu (przydział), umowę o korzystanie z lokalu, najemcę (umowa najmu), a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
8. Rozliczaniem objęte są obiekty Spółdzielni tj. budynki mieszkalne, ewentualnie inne lokale, do których media dostarczane są na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.



9. Rozliczanie polega na ustaleniu różnicy pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi na zakup ciepła dla celów ogrzewania i podgrzewania wody w oparciu o wskazania układów pomiarowo rozliczeniowych za okres rozliczeniowy a wniesionymi przez użytkowników opłatami zaliczkowymi.

10. Okres rozliczeniowy c.o. :

1. Okres rozliczeniowy to okres, w którym zostaną wyodrębnione :

- a) koszty zakupu energii cieplnej i koszty obsługi systemu rozliczania,
- b) pobrane zaliczki wg części III,
- c) dokonane odczyty podzielników u lokatorów,
- d) koszty zużycia ciepła dla poszczególnych odbiorców,
- e) rozliczanie zaliczek.

2. Ustala się termin:

- na dokonywanie odczytów podzielników w lokalach (dot. ppkt. 1 c) nie później niż do 15.06. każdego roku
- dla czynności wymienionych w ppkt. 1 a,b,d od 01.09 do 31.08 następnego roku
- rozliczania zaliczek z lokatorem (dot. ppkt. 1 e) w IV kwartale każdego roku.

11. Koszty ciepła ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu w przypadku kosztów stałych oraz ilości zużytego ciepła w przypadku kosztów zmiennych.

12. Rozliczanie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla poszczególnych budynków przy zastosowaniu opłat obejmujących w szczególności :

a) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania :

- opłatę stałą za ciepło zamówione – (zł / MW)

w tym :

usługi przesyłowe

opłata abonam.

- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie (zł / GJ)

w tym :

cena nośnika ciepła w zł / m³

b) w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej :

- opłatę stałą za moc cieplną zamówioną na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej w zł / MG

w tym :

usługi przesyłowe

opłata abonam.

- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie w zł / GJ

w tym :

cena nośnika ciepła w zł / m³

- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej w zł / GJ.

13. Fizyczne jednostki rozliczeniowe to :

- zł / m² powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów stałych (opłat stałych) za ciepło na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej,
- zł / GJ dla kosztów zmiennych (opłat zmiennych) za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej.

14. Ujemny wynik rozliczenia winien być wyrównany przez użytkowników łącznie z opłatą za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia stanowiącego jednocześnie wezwanie do zapłaty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.

15. Dodatni wynik rozliczenia w oparciu o złożony wniosek użytkownika lokalu będzie podlegał wypłacie po uprzednim potrąceniu należnej prowizji bankowej od przekazanej kwoty lub zostanie zaliczony w poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu.

Na wniosek użytkownika kwota dodatniego wyniku rozliczenia może być zaliczona na poczet zaliczek na następny okres rozliczeniowy. W sytuacji, gdy użytkownik jest dłużnikiem wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu lub tp. Spółdzielnia dokona potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelności użytkownika z tytułu uzyskanej nadpłaty.

16. Wszelkie reklamacje należy zgłaszać na piśmie w administracjach osiedlowych w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, co nie zwalnia od uregulowania należności.

17. Jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków (w przypadku gdy budynek jest nieopomiarowany).

III. Zasady ustalania opłat za dostarczoną energię cieplną.

1. Opłaty zaliczkowe.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów, o których mowa w części II – pkt. 4 niniejszego regulaminu.

a) Zaliczki, o których mowa winny być dokonywane miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu za każdy miesiąc,

b) Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarząd informując o tym Radę Nadzorczą – w oparciu o koszty opłaty stałej, średnią ilość ciepła dostarczoną w celu ogrzewania i w celu podgrzewania wody wodociągowej w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualną cenę ciepła w odniesieniu do :

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło na ogrzewanie,
- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla opłaty stałej za ciepło na podgrzanie wody wodociągowej,
- 1m³ wody dla opłaty zmiennej za ciepło na podgrzanie wody wodociągowej dla osób rozliczanych na podstawie liczników c.w.u.,
- jednej osoby dla opłaty zmiennej za ciepło dla podgrzania wody wodociągowej w lokalach bez liczników.

c) W odniesieniu do każdego okresu rozliczeniowego zaliczki są ustalane na poziomie poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększone wskaźnikiem wzrostu cen dostawcy ciepła. Na wniosek Zarządu (na podstawie wyników rozliczeń z podzielników) zaliczki mogą być ustalone na poziomie niższym niż wynikającym ze wzrostu cen.

d) Użytkownik lokalu nie wyposażonego w urządzenie pomiarowe (podzielnik kosztów) lub urządzenie grzewcze (grzejnik) dostosowany do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni wnosi zaliczkową opłatę za ciepło dostarczone na ogrzewanie w wysokości ustalonej przez Zarząd. Zaliczki ustalane zostają na początek każdego nowego sezonu grzewczego przy uwzględnieniu zasad ich rozliczenia, o których mowa w pkt. 2d.

Handwritten signatures and initials:
New
Ken

Handwritten signature and number:
3

- e) Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia Mieszkaniowa powiadomi pisemnie użytkownika lokalu.
- f) Dla lokali, w których wynik rozliczenia c.o. za ostatnio rozliczony sezon grzewczy jest ujemny, podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększone o 10% przy uwzględnieniu wskaźnika wzrostu cen stosowanego przez dostawcę ciepła. Zmiana wysokości zaliczki odbywa się na podstawie indywidualnego wniosku użytkownika lokalu. Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła zaliczkę ustala się w wysokości najwyższej zaliczki w danej nieruchomości.
- g) Dla lokali w których wynik rozliczenia c.o. za ostatnio rozliczony sezon grzewczy jest dodatni wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokalu może być ustalona na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, jednakże w wysokości nie niższej niż koszty rozliczenia z poprzedniego okresu powiększone jak w pkt. f).

2. Opłaty wyliczone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych :

- a) Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych przeprowadza się :
 - dla podzielników kosztów raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego, w terminie o którym mowa w części II pkt. 10 ppkt. 2
 - dla wodomierzy w 3 cyklach 4 miesięcznych obejmujących okres od 1 stycznia do 30 kwietnia, od 1 maja do 31 sierpnia oraz od 1 września do 31 grudnia.
- b) Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ponosi koszty odczytu i rozliczenia energii cieplnej z uwzględnieniem postanowień pkt. 2 c) niniejszego rozdziału.
- c) W przypadkach, gdy odczytu podzielników kosztów w lokalu nie dokonano z winy użytkownika w wyznaczonych terminach tj. w pierwszym i drugim, ustala się dodatkowy odczyt – płatny jedynie przez tegoż użytkownika lokalu. Opłatę taką wnosi również użytkownik, który odmówił podpisania kwitu odczytowego, bez budzącej wątpliwości przyczyny, po dokonaniu odczytu w jego lub współlokatorów obecności.
- d) W przypadku użytkowania lokalu o którym mowa w pkt. 1 d koszt zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy ustala się w ten sposób, że :
 - 1.) jako podstawę do obciążenia przyjmuje się największe zużycie ciepła (przypadające na $1m^2$ pow. użytkowej) jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła co lokal z pkt. 1d, i znajdującym się w tym samym pionie
 - 2.) określi się wielkość powierzchni użytkowej tego pomieszczenia (pomieszczenia o największym zużyciu ciepła)
 - 3.) na podstawie danych określonych w ppkt. 1 i 2 ustala się jednostkowy koszt zużycia ciepła w przeliczeniu na $1 m^2$ powierzchni użytkowej.

3. Jeżeli użytkownik lokalu o którym mowa w pkt. 1d dostosuje urządzenie grzewcze lub pomiarowe do obowiązującego systemu w trakcie okresu rozliczeniowego, zasady jego rozliczenia z uwzględnieniem proporcjonalności ustali Zarząd.

IV. Zasady rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w tych budynkach i obejmują w danym okresie rozliczeniowym :

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną na cele centralnego ogrzewania i opłatę stałą za zamówioną moc cieplną na cele podgrzania wody zgodnie z dokumentacją i zapotrzebowaniem mocy,
- b) opłatę zmienną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych w budynkach i grupowych wymiennikach ciepła,
- c) koszty wynikające z obsługi systemu rozliczeń.

2. Decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek Zarządu przygotowany w oparciu o wniosek użytkowników lokali można wprowadzić indywidualny sposób rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku – decyzja musi być podjęta zwykłą większością głosów użytkowników lokali w budynku (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej).

3. W budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale użytkowe wyposażone w instalację c.w.u. ustala się podział kosztów na podstawie udziału procentowego powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

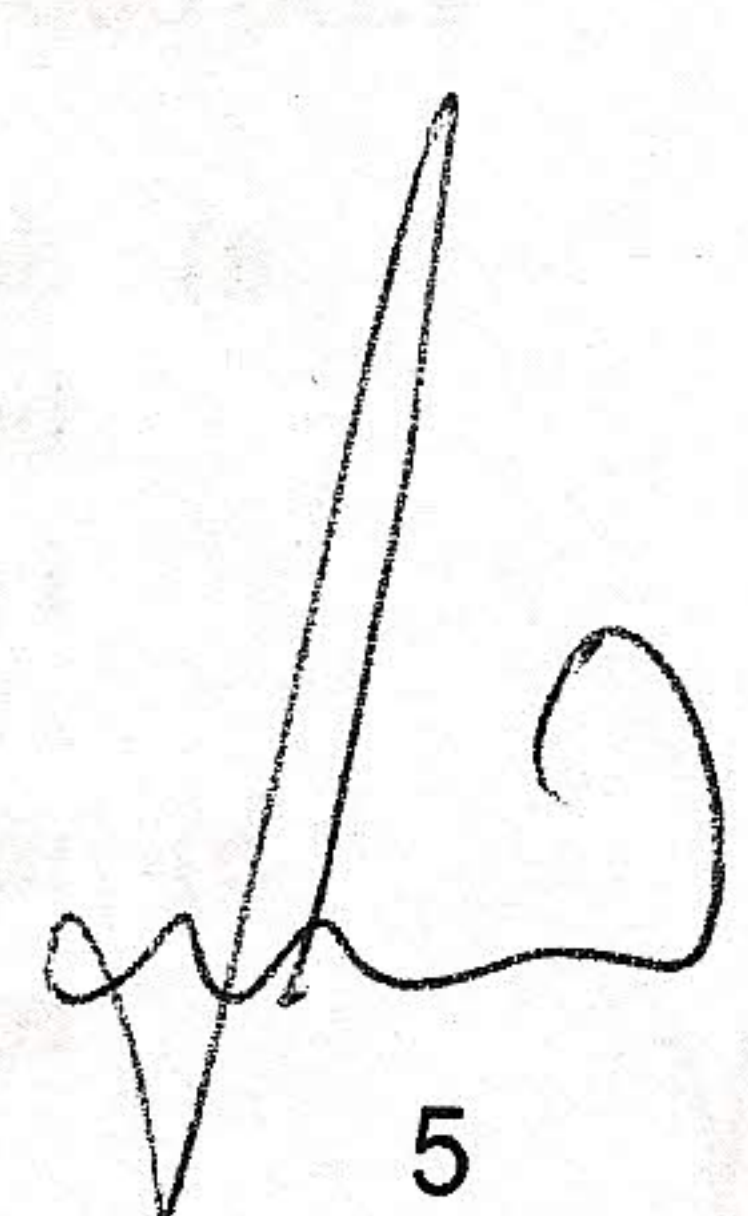
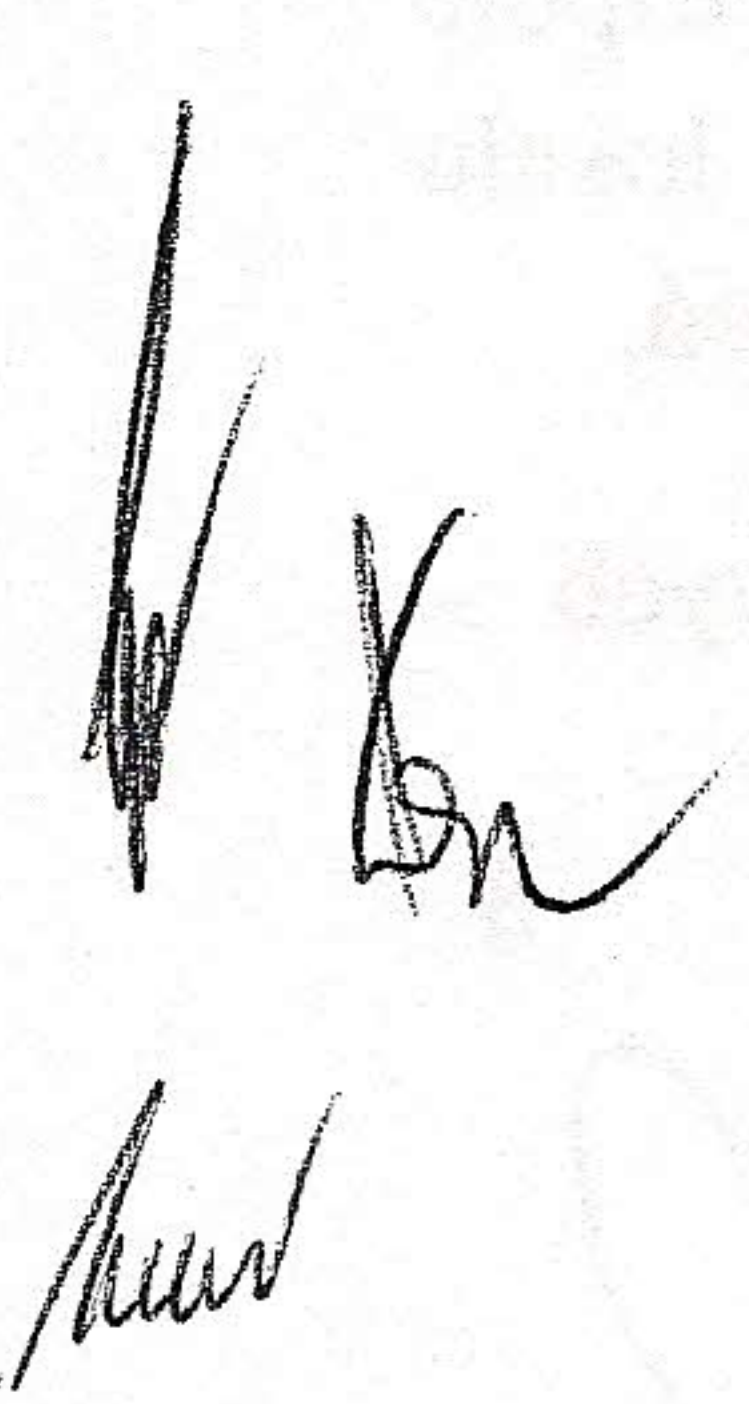
4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach, za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej, prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów poszczególnych lokali tj. podzielnik kosztów i wodomierze.

5. Ustalone wg części IV pkt. 1 – koszty ogrzewania zasobów mieszkaniowych rozliczane są na indywidualnych odbiorców (mieszkania) wg wskazań podzielników kosztów i systemu rozliczeniowego opisanego w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

6. Rozliczenia kosztów c.o. z indywidualnymi odbiorcami w lokalach należy prowadzić w taki sposób, aby wysokość opłat dla poszczególnych lokali była ustalona z uwzględnieniem różnic występujących w danym budynku w odniesieniu od wielkości strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w tym budynku poprzez zastosowanie współczynników korygujących . (załącznik nr 2)

a) współczynniki korygujące ustala się na podstawie :

- aktualnie obowiązujących normatywów i zasad obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- wydajność grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,


5

- danych dotyczących rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach w poprzednich latach.

b) współczynniki, o których mowa w pkt. 8a opracowane są przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” (w załączeniu : opracowanie COBRIT), przyjęte do stosowania z uwzględnieniem położenia lokalu w danym budynku – decyzje o przyjęciu podejmuje Zarząd.

7. W lokalach o których mowa w części III pkt. 1d jednostką rozliczeniową kosztów stałych i kosztów zmiennych jest 1m^2 / powierzchni użytkowej.

8. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub stwierdzenia innych nieprawidłowości indywidualny odbiorca lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji wewnętrznej oraz urządzeń, których wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości pobieranych opłat.

9. Spółdzielnia w terminie 3-ch dni od zawiadomienia jest zobowiązana usunąć stwierdzone nieprawidłowości w działaniu instalacji. Jeżeli konieczna jest wymiana urządzeń pomiarowych (w przypadku uszkodzenia z winy użytkownika) użytkownik lokalu zostaje obciążany kosztami tych urządzeń i kosztami ich wymiany.

10. W przypadku uszkodzenia urządzenia i braku odczytu, którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego urządzenia w porównywanym wcześniejszym okresie lub średnioporównywalnym lokalu jeśli uszkodzenie nastąpiło bez winy użytkownika.

11. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych i braku odczytu z winy użytkownika podstawą do ustalenia wysokości opłat pobieranych za dostarczone ciepło na cele c.o. jest zużycie ciepła, ustalone wg zasad określonych w części III pkt. 2d. Takie same zasady rozliczenia dotyczą mieszkań, w których użytkownik bez budzącej wątpliwości przyczyny odmówił po dokonaniu odczytu podpisania kwitu odczytowego.

12. Grzejniki, które posiadają zawory odcinające na gałęzkach powrotnych powinny zostać zabezpieczone (zaplombowane) przez Spółdzielnię przed możliwością ich demontażu.

13. W przypadku braku u odbiorcy wodomierza indywidualnego mierzącego zużycie ciepłej wody, wysokość opłat pobieranych od odbiorcy jest ustalana na podstawie poniesionych kosztów na cele c.w.u. w przeliczeniu na 1 osobę.

14. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów i wniesionych zaliczek w terminie do 3 miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.

V. Postanowienia szczególne.

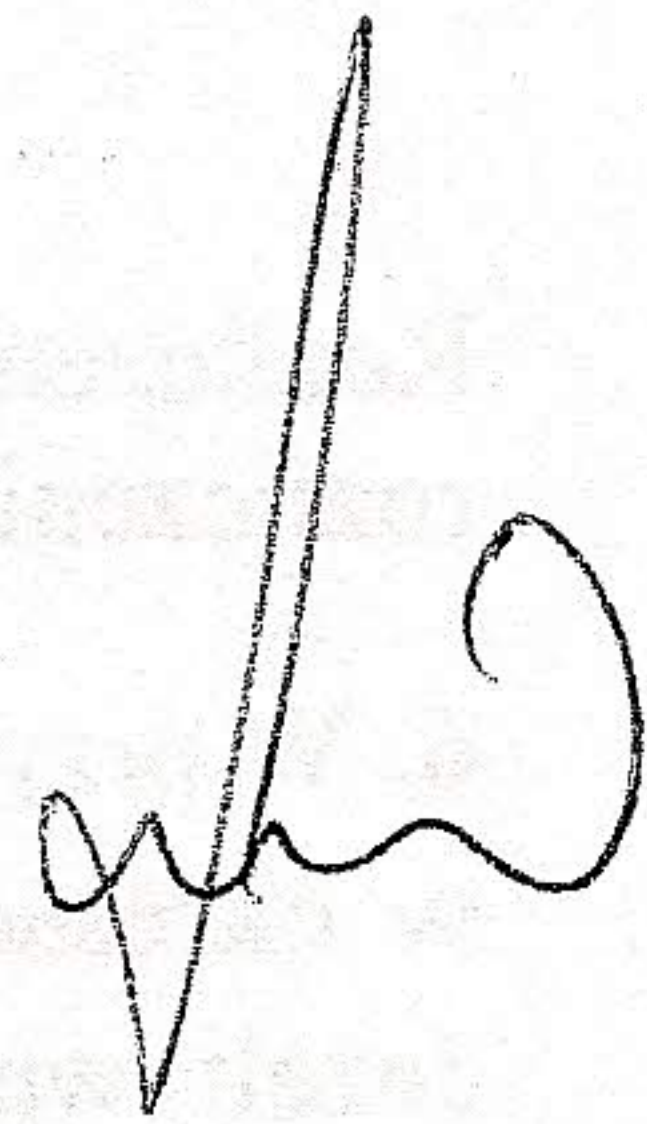
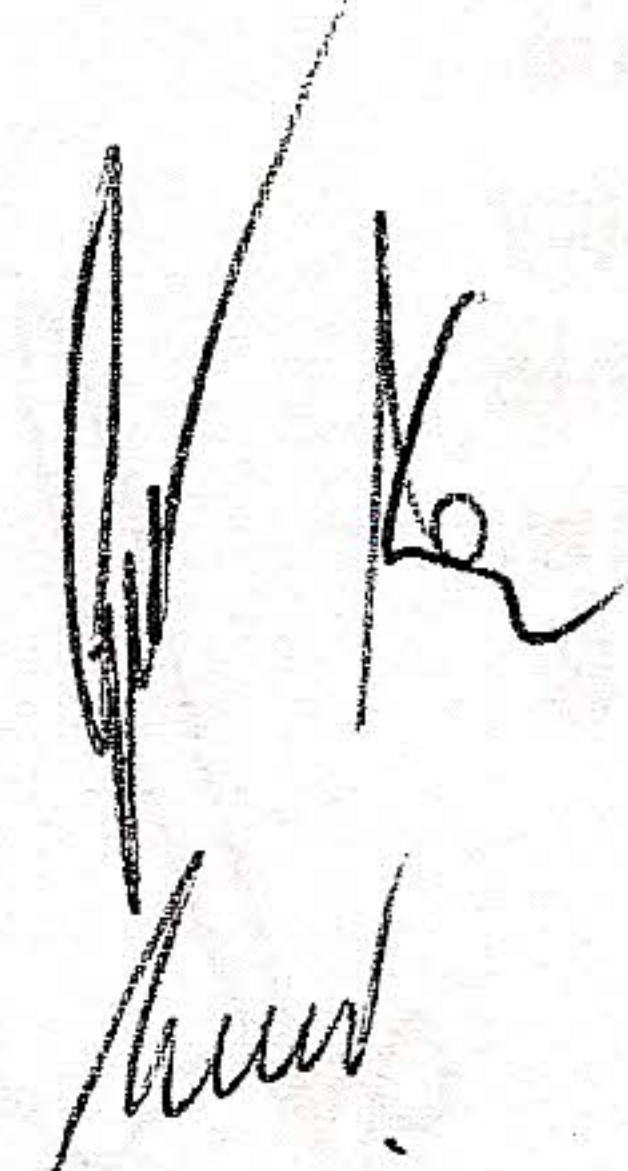
1. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy :

- a) dostawa urządzeń pomiarowych wraz z montażem w węźle cieplnym budynku (zespole budynków) oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu i rozliczenia powyższego z oszczędności energii cieplnej, oraz konserwacja tych urządzeń,
- b) montaż podzielników kosztów ogrzewania : w lokalach mieszkalnych i użytkowych – rozliczenie powyższego z użytkownikami jednorazowo lub w formie spłaty ratalnej,

- c) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń – do rozliczania się z użytkownikami z oszczędności energii cieplnej,
- d) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów w lokalach i liczników wody z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń,
- e) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonana będzie na koszt tego użytkownika,
- f) sfinansowanie kosztów zakupu i montażu plomb na gałkach powrotnych grzejników c.o. posiadających zawory powrotne,
- g) - wyrazić zgodę na demontaż podzielników wyparkowych w nieruchomości – decyzja zostałaaby podjęta zwykłą większością głosów użytkowników lokali w budynku (licząc udziałami),
- wyrazić zgodę na montaż podzielników elektronicznych w nieruchomości – na podstawie decyzji podjętej zwykłą większością głosów użytkowników lokali w budynku (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej). Decyzja ta musi określać formę odpłatności za montaż podzielników elektronicznych.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :

- a) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię Mieszkaniową dostępu do zainstalowanych urządzeń,
- b) udostępnienie każdorazowo lokalu przedstawicielowi Spółdzielni Mieszkaniowej i osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów.
- c) zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy,
- d) niezwłoczne informowanie Administracji Osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
- e) przestrzeganie zakazu dokonywania we własnym zakresie w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń oraz instalacji c.o. i c.w.u.
- f) sfinansowanie kosztów zakupu zaworów termostatycznych.



3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej jest niedozwolona, a w szczególności :

- wymiana instalacji c.o. i c.w.u. stalowej na miedzianą lub z innych materiałów niż stalowe
- zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,
- montaż dodatkowych zaworów odcinających na gałęzkach powrotnych c.o.
- zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
- spuszczenie wody z instalacji
- uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczania.

Dokonanie w/w czynności stanowi rażące naruszenie przepisów prawa budowlanego i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w pkt. 3 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej konsekwencjom niezgodności z regulaminem. Użytkownik lokalu, który pomimo pisemnego wezwania uniemożliwił Spółdzielni zamontowanie plomb na grzejnikach o których mowa w pkt. 1 f, zostanie rozliczony za zużycie ciepła wg wskazań podzielników kosztów powiększonego o współczynnik 1,25.

5. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu lub zamiany lokalu rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje wg stanu zużycia ciepła na dzień wydania (przekazania) lokalu nabywcy. Rozliczenie finansowe następuje po zamknięciu sezonu grzewczego na ogólnych zasadach tego regulaminu. Nabywca oraz zbywca prawa zobowiązani są złożyć w zakresie rozliczenia oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za rozliczenie danego okresu rozliczeniowego przez nabywcę. Zbywca lokalu wpłaca jednocześnie na konto Spółdzielni zaliczkę do rozliczenia w terminie, o którym mowa w pkt. 16 cz. IV niniejszego regulaminu. Wysokość zaliczki ustala każdorazowo Zarząd mając na uwadze :

- okres, w którym następuje zbycie lokalu,
- obowiązujące w tym okresie stawki opłat za dostawę ciepła,
- wielkość zużycia ciepła na podstawie dokonanego międzyodczytu a w przypadku jego braku na podstawie odczytu ubiegłorocznego z zachowaniem zasad, o których mowa w pkt. 7 niniejszego rozdziału – w obecności lokatorów tj. zdającego i przejmującego lokal.

Rozliczenie zaliczki odbywa się przez zwrot powstałej nadpłaty niezwłocznie po dokonanych rozliczeniach.

6. W przypadku pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni wniesione zaliczki zostaną rozliczone w okresach rozliczeniowych zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w niniejszym regulaminie. Jeżeli wniesione zaliczki nie zabezpieczają faktycznych kosztów ciepła użytkownik zwalnający mieszkanie zobowiązany jest do pokrycia różnicy. W przypadku przejęcia mieszkania po zgonie użytkownika, Spółdzielnia zabezpieczy z wkładu zaliczkę do wysokości przewidywanych kosztów.

W przypadku tzw. „pustostanu” koszty poniesione za ten okres obciążają Spółdzielnię. W odniesieniu do osób zalegających z opłatami czynszowymi nastąpi zabezpieczenie zaliczek z wkładu do czasu rozliczenia.

7. Użytkownik lokalu chcący dokonać zbycia, zamiany lub pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tych zamiarach, celem umożliwienia Spółdzielni dokonania odczytu podzielników kosztów. Jeżeli lokator nie zgłosił lub uniemożliwił dokonania międzyodczytu zostanie obciążony kosztami ciepła wg tabeli stopniodni – firmy ISTA.

8. Zmiany w ogrzewaniu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości mogą być realizowane na wniosek lokatorów lub na wniosek Zarządu Spółdzielni po komisyjnym potwierdzeniu takiej potrzeby przez Służby Techniczne Spółdzielni. Koszty ogrzewania części wspólnych pokrywać będą wszyscy użytkownicy danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.

VI. Upusty i bonifikaty.

1. Spółdzielnia uzyskuje wpływy z bonifikat, upustów lub innych opłat z tytułu niedotrzymania przez przedsiębiorstwo energetyczne warunków umowy sprzedaży ciepła lub umowy o świadczenie usług przesyłowych, dzieli między indywidualnych odbiorców w lokalach proporcjonalnie do powierzchni lokali.

2. Bonifikaty, upusty lub inne opłaty o których mowa w pkt. 1, są zaliczane na poczet przyszłych opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej.

3. Indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty w opłatach stałych za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji wewnętrznej :

- a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
- b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45° C.

4. W przypadku określonym w pkt. 3 ppkt. a) za każdą pełną dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość :

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

5. W przypadku określonym w ust. 3 pkt. b) za każdą pełną dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość :

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40° C,
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40° C.

6. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić pisemnie użytkownik w dniu stwierdzenia lub najpóźniej w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji. Podstawą do uznania reklamacji jest niezwłoczny pomiar w lokalu temperatur c.o. i c.w.u. oraz sporządzenie stosownego protokołu.

7. W przypadku uniemożliwienia dokonania pomiaru przez zgłaszającego, reklamacja nie będzie uznana.

8. Upusty i bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokalu w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych upustów w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy regulamin stanowi unormowanie spraw związanych z rozliczeniem kosztów i ustaleniem opłat za energię ciepłą dostarczoną do lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mogą ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów.

3. Załącznik Nr 1 i 2 stanowią integralną część regulaminu.

4. Z datą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.08.2005 roku, Uchwałą Nr 15/2005.

5. Niniejszy jednolity tekst Regulaminu przyjęto na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 17.01.2012r. - Uchwałą Nr 2 /2012 i obowiązuje od dnia 17.01.2012r.

Zarząd SM „Łabedy” w Pyskowicach

..... Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„ŁABEDY”
w Pyskowicach

Rada Nadzorcza SM „Łabedy” w Pyskowicach

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ŁABEDY”
w Pyskowicach

Załącznik nr 1

- Ogólne warunki usług-

Do

„Regulaminu rozliczania kosztów

i ustalania opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych,
użytkowych oraz za ciepło do podgrzewania wody w
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach”

GLÓWNA KSIĘGOWA
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Danuta Gut

Beata Kołoczek

Załącznik załącznik 3 strony

OGÓLNE WARUNKI USŁUG

Opis usług przedstawia obustronne obowiązki i informacje o zakresie świadczonych usług. Usługi odbiegające od tego opisu i usługi dodatkowe wymagają pisemnego potwierdzenia.

1. Rozliczanie kosztów ogrzewania

1.1 Założenia techniczne

Założenia techniczne dla instalacji

Przyjmując usługę dotyczącą rozliczania, Wykonawca zakłada, że instalacja grzewcza została zaprojektowana i wykonana zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz jest odpowiednio eksploatowana. W przypadku występowania rozwiązań specjalnych w instalacji, Zleceniodawca jest zobowiązany do dostarczenia Wykonawcy wszelkich informacji, które umożliwią mu sprawdzenie i dobór wyposażenia, odpowiedniego pod względem technicznym.

Instalacja standardowa

Za instalację standardową centralnego ogrzewania przyjmuje się instalację grzewczą dwuprzewodową wodną, o obliczeniowej temperaturze zasilania 90°C i temperaturze powrotu 70°C, wyposażona w zawory termostatyczne. W instalację centralnego ogrzewania wyposażone są mieszkania wszystkich użytkowników (lokatorów).

Potwierdzenia rozliczenia (materiał dokumentacyjny)

Tylko w przypadku prawidłowo ustalonych warunków technicznych możliwe jest sporządzenie bezbłędnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła, wody i innych kosztów eksploatacyjnych. Dla każdej instalacji sporządzone zostanie potwierdzenie przez Wykonawcę przyjęcia instalacji do rozliczenia. Dokumentacja zawiera dane o istniejących punktach pomiaru oraz o przyporządkowaniu poszczególnych grzejników z podaniem ich typów i wymiarów. Zastrzeżenia do przesłanych dokumentów będą mogły być zgłoszone Wykonawcy w ciągu 4 tygodni od chwili doręczenia. Po upływie tego terminu przyjmuje się, że wszystkie dane zostały ujęte prawidłowo.

1.2 Przygotowanie do odczytu i odczyt

Odczyt urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów przeprowadza się raz w roku 14 dni przed lub po zakończeniu uzgodnionego w "Zleceniu Rozliczeń" okresu rozliczeniowego. O terminie odczytu Wykonawca zawiadomi Zleceniodawcę i przy jego pomocy - użytkowników z wyprzedzeniem 7 dniowym.

Jeżeli odczyt nie doszedł do skutku z winy użytkownika, przysługuje mu 1 dodatkowy, bezpłatny odczyt. Termin trzeciego odczytu można uzgodnić z Wykonawcą za dodatkową opłatą wg Cennika, jednak nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu. Odczyty dodatkowe uzgodnione między Zleceniodawcą i Wykonawcą przeprowadza się na zasadach, o których mowa wyżej.

Odczyt urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania

W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia itp.

Wykonawca zastrzega sobie prawo wyceny dodatkowego nakładu pracy, wynikającego z konieczności usunięcia przeszkód przez serwis Wykonawcy i musi to zostać potwierdzone pisemnie przez lokatora. W czasie odczytu urządzenia są sprawdzane pod względem prawidłowości montażu i funkcji, a jeżeli nastąpiło uszkodzenie urządzenia, bądź uszkodzenie lub usunięcie plomby, urządzenia zostają wymienione i ponownie zaplombowane, co zostanie odnotowane w „Kwicie Odczytu” lub „Protokole zmian i usterek”.

Wymiana uszkodzonego przez użytkownika urządzenia odbywa się na jego koszt zgodnie z obowiązującym Cennikiem. Po odczytaniu wartości odczytane są przeliczane na jednostki zużycia. Poszczególne wartości odczytu w każdym mieszkaniu są wpisywane do "Kwitu odczytu potwierdzonego przez użytkownika podpisem. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w "Kwicie odczytu".

Po dokonaniu odczytu użytkownik dostaje kopię "Kwitu odczytu". Jeżeli z powodu uszkodzenia urządzenia lub z innych powodów nie można ustalić zużycia ciepła lub wody danego użytkownika, wielkości te będą określone przez Wykonawcę szacunkowo - założenia dotyczące wielkości zużycia dla urządzeń, dla których nie można ustalić zużycia z winy użytkownika, podlegają uzgodnieniu ze Zleceniodawcą. Szacunkowe rozliczenie zużycia może nastąpić np. w oparciu o zużycie ciepła w innych pomieszczeniach tego samego lokalu, w wyniku porównania ze zużyciem ciepła w sąsiadujących mieszkaniach o porównywalnym położeniu i wielkości, na podstawie kwoty podanej przez Zleceniodawcę itp.

Wymiana ampułek po terminie

W przypadku, gdy zapowiedziany odczyt nie został przeprowadzony z powodu braku dostępu do mieszkania - z winy właściciela lokalu - w dwóch kolejnych terminach, a zainstalowane podzielniki działają na zasadzie odparowania, należy zlecić Zleceniodawcy za odrębnym wynagrodzeniem w terminie do 30 dni od daty pierwszego odczytu wymianę ampułek, aby urządzenia te były przygotowane do odczytu w następnym okresie rozliczeniowym. Jeżeli termin ten nie będzie zachowany, wynik odczytu przy następnej wymianie ampułki nie będzie mógł być przyjmowany za podstawę rozliczenia kosztów. Wielkość zużycia zostanie wtedy ustalona szacunkowo.

1.3 Rozliczenia

Ustalenie kosztów i podział kosztów

Ustalenia te następują zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. nr 193, poz. 1423) a także w oparciu o system firmy ista Polska, dopuszczony do stosowania postanowieniami norm PN EN 834 i 835.

Uzgodnieniu ze Zleceniodawcą podlegają następujące założenia przyjęte w systemie:

- * sposób rozdzielenia kosztów ciepłej wody i kosztów ogrzewania,
- * podział procentowy kosztów ogrzewania i ciepłej wody na koszty według zużycia i koszty podstawowe,
- * zakres i sposób wprowadzania współczynników korygujących, uwzględniających położenie pomieszczeń w budynku.

Mieszkania nieużytkowane

Zakłada się, że dla uniknięcia szkód również niezasiedlone lokale będą ogrzewane.

Grzejniki ogólnodostępne

Zużycie ciepła w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. korytarze, klatki schodowe, pralnie itp.) przyjmowane jest do rozliczenia w grupie kosztów podstawowych. Wykazanie zużycia następuje tylko wtedy, gdy chodzi o pomieszczenia ogólnodostępne z bardzo wysokim zużyciem ciepła lub gdy pomieszczenia są dostępne tylko dla części użytkowników. Przypadki takie należy z Wykonawcą omówić i uzgodnić przed montażem.

Czas opracowania rozliczeń

Jeśli Wykonawca otrzyma od Zleceniodawcy komplet niezbędnych do wykonania rozliczenia dokumentów i nie występuje konieczność dalszych uzgodnień, rozliczenie zostanie przekazane Zleceniodawcy w ciągu 4 tygodni od otrzymania tych dokumentów.

Dalsze przekazanie rozliczenia

Zleceniodawca otrzymuje rozliczenie całkowite nieruchomości oraz rozliczenia indywidualne dla każdego użytkownika. W ramach sporządzania rozliczenia Wykonawca sprawdza wprowadzone dane pod względem prawdopodobieństwa. Jeśli Wykonawca stwierdzi, że występują wartości znacznie odbiegające od przeciętnych, informuje o tym w odpowiednim piśmie dołączonym do rozliczenia. Przed przekazaniem indywidualnego rozliczenia poszczególnym użytkownikom Zleceniodawca sprawdza rozliczenia pod względem dostrzegalnych błędów, szczególnie kosztów energii cieplnej i wody, nazwisk użytkowników oraz w przypadku zmiany lokatora dat objęcia mieszkania lub opuszczenia go oraz przedpłat. Dla ewentualnego sprawdzenia wszystkie dane dotyczące rozliczenia są przechowywane u Wykonawcy maksymalnie przez 5 lat. W przypadku wymiany danych przy pomocy nośników magnetycznych Wykonawcę i Zleceniodawcę obowiązują ustalenia zawarte w Aneksie do "Umowy Rozliczeniowej".

Korekta rozliczenia

Wykonawca przeprowadza bezpłatne rozliczenie korygujące, jeśli błąd w rozliczeniu został popełniony przez niego. Jeśli rozliczenie, o którym mowa nie może być przeprowadzone lub jego przeprowadzenie z winy użytkownika lokalu wymaga dodatkowej pracy, koszt jego sporządzenia obciąża Zleceniodawcę, zgodnie z obowiązującym Cennikiem. Wszystkie nieprawidłowości Zleceniodawca zgłasza niezwłocznie po otrzymaniu rozliczenia, nie później jednak niż w ciągu 4 tygodni. Po tym terminie uwzględnienie reklamacji będzie możliwe tylko w szczególnych wypadkach.

Zapewnienie prawidłowości rozliczeń

Zleceniodawca powinien niezwłocznie informować Wykonawcę o wszystkich zmianach dokonanych w instalacji grzewczej oraz o braku lub nieprawidłowym działaniu urządzeń, gdyż tylko wtedy możliwe jest sporządzenie prawidłowego rozliczenia. Powinien również informować o występujących pytaniach lub sporach z użytkownikami. Wykonawca dołoży wszelkich starań, aby udzielić wyczerpujących informacji, a także udzieli Zleceniodawcy pomocy fachowej w razie sporów sądowych z użytkownikami, do uczestnictwa w tych sporach włącznie.

1.4 Usługi specjalne

Odczyt dodatkowy i zmiana użytkownika

W przypadku zmiany użytkownika należy przeprowadzić dodatkowy odczyt, chyba że Zleceniodawca z niego zrezygnuje. Jeśli w przypadku podzielników działających na zasadzie odparowania dodatkowy odczyt jest niemożliwy, lub ze względu na okresy zmiany użytkownika nie daje on wystarczająco dokładnej możliwości ustalenia udziału w zużyciu, należy z dodatkowego odczytu zrezygnować. Jeśli taki odczyt nie został przeprowadzony, rozdział kosztów następuje według podziału jak dla niżej opisanych kosztów podstawowych. Koszty podstawowe dla ogrzewania rozdziela się na użytkowników według "Tabel stopniodni", a koszty podstawowe dla ciepłej wody według dni kalendarzowych. W przypadku przeprowadzenia przez personel Wykonawcy dodatkowego odczytu, zostaje naliczona Zleceniodawcy odpowiednia opłata za odczyty poszczególnych urządzeń według obowiązującego Cennika - wykazu usług, załączonego do umowy.

Rozliczenie grup użytkowników

Jeśli w jednym budynku dla ustalenia indywidualnego zużycia ciepła zainstalowano różne urządzenia (np. liczniki ciepła i podzielniki kosztów) lub gdy występują pomieszczenia zróżnicowane pod względem sposobu użytkowania (np. pomieszczenia mieszkalne i usługowe) sporządza się w ramach rozliczenia kosztów ogrzewania najpierw podział w zużyciu ciepła na poszczególne grupy użytkowników. Rozliczenie grup użytkowników zostaje przez Wykonawcę sporządzone również wówczas, jeśli na podstawie posiadanych danych lub w czasie kontroli nieruchomości zostanie stwierdzone, że jest to konieczne, o czym poinformuje się Zleceniodawcę.

2. Rozliczenie kosztów dodatkowych w budynku

Rozliczenie innych kosztów eksploatacyjnych zawiera przeliczalne koszty dodatkowe dla danej nieruchomości. Podstawę takiego rozliczenia stanowi zlecenie na rozliczenie kosztów dodatkowych, wraz z którym Wykonawca zostaje poinformowany o wysokości tych kosztów oraz o kluczu ich rozdziału uzgodnionym z użytkownikami.

3. Rachunek końcowy

Płatnikiem za wykonaną usługę jest Zleceniodawca. Rachunek (faktura VAT) zawierający opłaty należne Wykonawcy za wykonaną usługę zostaje przekazany Zleceniodawcy wraz z "Rozliczeniem całkowitym nieruchomości" i kompletem indywidualnych rozliczeń dla użytkowników. Koszty za wykonaną usługę rozliczeniową obciążają użytkownika i są sumowane z całkowitymi kosztami ogrzewania, co jest uwidocznione w "Rozliczeniu całkowitym" i "Rozliczeniach indywidualnych".

ZLECENIODAWCA:

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy"

Wojciech Blenek

Kierownik Działu Technicznego
i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Pełnomocnik Zarządu

WYKONAWCA:

ista Polska Sp. z o.o.
Region Południe
Dyrektor Regionu Południe

Jarosław Lisut
ista Polska Sp. z o.o.
Region Południe
Dyrektor Handlowy

Zsian

Załącznik nr 2

- Współczynniki redukcyjne położenia mieszkania-

Do

„Regulaminu rozliczania kosztów

i ustalania opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych,
użytkowych oraz za ciepło do podgrzewania wody w
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach”

GLÓWNA KSIĘGOWA
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Danuta Gut

Beata Koloczek

Załącznik zawiera 2 strony

WSPÓŁCZYNNIKI REDUKCYJNE POŁOŻENIA MIESZKANIA

Współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania (LAF) zgodne z notatką służbową sporządzoną w dn. 20 marca 2001 w siedzibie firmy ista Polska Sp. z o.o.

TABELA NR 1 – budynek wybudowany po roku 1983

Stropodach		Stropodach	
0,80	0,90	0,90	0,80
0,90	1,00	1,00	0,90
0,90	1,00	1,00	0,90
0,75	0,85	0,85	0,75
Piwnica		Piwnica	

TABELA NR 2 – budynek zasiedlony do 31.12.1983

Stropodach		Stropodach	
0,70	0,80	0,80	0,70
0,80	1,00	1,00	0,80
0,80	1,00	1,00	0,80
0,65	0,85	0,85	0,65
Piwnica		Piwnica	

TABELA NR 3 – budynek wybudowany po roku 1983 r (ściany szczytowe ocieplone)

Stropodach		Stropodach	
0,80	0,90	0,90	0,80
0,90	1,00	1,00	0,90
0,90	1,00	1,00	0,90
0,75	0,85	0,85	0,75
Piwnica		Piwnica	

TABELA NR 4 – budynek zasiedlony do 31.12.1983 r. (ściany szczytowe ocieplone)

Stropodach		Stropodach	
0,80	0,80	0,80	0,80
0,90	1,00	1,00	0,90
0,90	1,00	1,00	0,90
0,75	0,85	0,85	0,75
Piwnica		Piwnica	

TABELA NR 5 – budynek, którego wszystkich ściany są ocieplone

Stropodach		Stropodach	
0,80	0,90	0,90	0,80
0,90	1,00	1,00	0,90
0,90	1,00	1,00	0,90
0,75	0,85	0,85	0,75
Piwnica		Piwnica	

Dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach, przyjęcie przez zarządzającego budynkiem wartości wsp. redukcyjnych, które będą wynikiem analizy porównawczej najniższej wartości wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, która wystąpiła w jednostkach użytkowych w tym budynku, odniesione do wartości tego wskaźnika występujących w poszczególnych jednostkach użytkowych. Należy przy tym przesłać do

COBRTI "Instal" adresy budynków, dokumenty (analizy, obliczenia itp.) uzasadniające przyjęte wartości oraz informację o przewidywanym okresie stosowania takich współczynników.

Zaleca się, aby wartości współczynników redukcyjnych przyjmować z dokładnością do 0,1.

Katowice, dnia

ZLECENIODAWCA

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy"

1.
Wojciech Blenek
Kierownik Działu Technicznego
i Gospodarki Znacznymi Mieszkaniowymi
2.
Marek Witek
Przewodniczący Zarządu

WYKONAWCA

ista Polska Sp. z o.o.
Region Katowice
Dyrektor

1.
[Signature]
tel. kom. 502-491-730
2.

ista Polska Sp. z o.o.
Region Południe
Dyrektor Handlowy

[Signature]
dr Zygmunt Biskup
tel. kom. 502-491-723