

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ PRZEZNACZONEJ NA OGRZEWANIE BUDYNKU

wielolokalowego, zwanego dalej budynkiem, dla lokali mieszkalnych i użytkowych metodą powierzchni lokali oraz metodą wykorzystującą wskazania podzielników niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzanych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

Podstawa prawna :

1. Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., tekst jednolity Dz. U. z 2013r. Poz. 1443,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz 1222,
3. Ustawa – Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późniejszymi zmianami,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.,
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło Dz. U. z 2010 r. Nr 194 poz.1291,
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania lokali mieszkalnych Dz.U. z 1999 r. Dz.U. poz. 836. z późn. zm.
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach Dz.U. z 2013 poz. 1069 z późn. zm.
8. Statut Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

Rada Nadzorcza i Zarząd Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kierując się nadrzędną polityką Państwa i uwzględniając zawarte w ustawie Prawo energetyczne intencje ustawodawcy oraz Dyrektywy UE w zakresie stymulowała energooszczędnych zachowań w gospodarowaniu energią ciepłą przez stosowanie metody pomiarowej oraz możliwością wyboru przez odbiorców innej, dozwolonej prawem, metody rozliczania ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków, uchwala co następuje:

znaczenie przyjętych w regulaminie określeń:

1. Tytuł prawny do lokalu - tytuł prawny o którym mowa w art. 4 ust. 1-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, chyba że konkretny zapis wyraźnie wskazuje na inne rozumienie tego pojęcia.
2. Spółdzielcze prawa - lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu.
3. Budynki opomiarowane - są to budynki w których zamontowano podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, ciepłomierze oraz wodomierze stosownie do odpowiednich przepisów prawa.
4. Odbiorca – członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, najemca oraz użytkownik.
5. Użytkownik – osoba zajmująca lokal niezależnie od tytułu prawnego lub jego braku.
6. Współczynnik redukcyjny – współczynnik uwzględniający usytuowanie lokalu w bryle budynku wielolokalowego służący do indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy zastosowaniu podzielników kosztów.
7. Lokal nieopomiarowany – jest to lokal, w którym nie zamontowano urządzeń pomiarowych.
8. Lokal opomiarowany – jest to lokal w którym są zamontowane urządzenia pomiarowe.
9. Sezon grzewczy – okres w którym dostarczana jest energia cieplna do celów ogrzewania lokali.
10. Rozliczenie indywidualne – określenie kosztów centralnego ogrzewania przypadających na poszczególnych odbiorców.
11. Urządzenie pomiarowe – są to ciepłomierze, gazomierze, wodomierze i podzielniki kosztów niebędące przyrządami pomiarowymi.
12. Podzielniki kosztów – są to urządzenia wskaźnikowe niebędące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

Art.1

1. Koszty ciepła dostarczonego do budynku pokrywane są w pełni przez odbiorców zajmujących lokale niezależnie od posiadanego tytułu prawnego lub jego braku.
2. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu pomiędzy odbiorców w budynku obejmują wszystkie koszty poniesione przez Hrubieszowską Spółdzielnię Mieszkaniową im. St. Staszica w Hrubieszowie, zwaną dalej Spółdzielnią, na zakup ciepła od przedsiębiorstwa wytwarzającego energię cieplną, uzupełnianie nośnika ciepła, oraz kosztów ciepła dostarczanego z własnego źródła ciepła.

Art.2

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwala wysokość zaliczek dla odbiorców na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w danej nieruchomości w oparciu o wykonanie kosztów poprzedniego sezonu grzewczego, (z uwzględnieniem zmian cen towarów i usług,

modernizacji nieruchomości i innych okoliczności nieprzewidzianych obecnym Regulaminem):

1.W budynkach wielolokalowych, w których lokale rozliczane są z m² p.u. zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalane są w jednej wysokości dla całego budynku.

2.W budynkach wielolokalowych, w których lokale rozliczane są na podstawie podzielników kosztów, zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalane są oddzielnie dla każdego lokalu w danym budynku.

3.W budynkach wielolokalowych, w których lokale rozliczane są na podstawie podzielników kosztów i z m² p.u., czyli „metodą mieszaną”, zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych w urządzenia wskaźnikowe ustala się jak w pkt 2, natomiast dla lokali nieopomiarowanych zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się na podstawie maksymalnego kosztu zużycia energii cieplnej w podobnym lokalu opomiarowanym w danym budynku.

4.

Art.3

Opłaty na poczet centralnego ogrzewania nieruchomości wnoszone są przez odbiorców w formie zaliczek przez 12 miesięcy i rozliczane po zakończeniu sezonu grzewczego do faktycznie poniesionych kosztów dla danej nieruchomości.

Art. 4

1.W celu zabezpieczenia substancji budynku i zapewnienia równych warunków eksploatacji wszystkim odbiorcom, będących użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych, zwanych dalej lokalami, ustala się minimalną temperaturę powietrza wewnątrz lokalu +16 °C oraz wilgotność powietrza w okresie zimowym na poziomie od 40% do 60%.

2.Odbiorca zobowiązany jest udostępnić zajmowany lokal pracownikom administracji Spółdzielni celem dokonania próbnych pomiarów temperatury, wilgotności powietrza i prawidłowości funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej.

3.Pomiaru temperatury oraz wilgotności powietrza dokonuje pracownik administracji atestowanym urządzeniem na wysokości 1,50 mb od podłogi w środku lokalu.

4.W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia pomiarów opisanych w ust. 2 lub nie utrzymywania warunków określonych w ust.1 koszty centralnego ogrzewania takiego lokalu w budynkach rozliczanych na podstawie wskazań podzielników będą rozliczane jak w Art.6.

5.W przypadku wystąpienia zawilgocenia lokalu, spowodowanego ograniczeniem poboru energii cieplnej przez odbiorcę lub użytkownika, poniżej poziomu gwarantującego prawidłową eksploatację lokalu lub spowodowanego z winy odbiorcy lub użytkownika w inny udokumentowany sposób, koszty doprowadzenia budynku do stanu sprzed wystąpienia szkody pokrywa odbiorca.

Art.5

1.Przy rozliczaniu kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku opomiarowanym wielolokalowym uwzględnia się współczynniki redukcyjne zużycia ciepła

na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, aby stymulować energooszczędne zachowania przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach.

2.Współczynniki redukcyjne zostały przyjęte w oparciu o zalecenia Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i stosuje się je przy obliczaniu w części kosztów wyliczanych na podstawie podzielników kosztów.

3.Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zmiany wysokości współczynników redukcyjnych w związku z prawidłową eksploatacją budynku po wcześniejszych konsultacjach z odbiorcami indywidualnymi danego budynku. Opinia z konsultacji nie jest wiążąca dla Spółdzielni jeżeli nie jest zgodna z prawem.

Art.6

1.Rozliczanie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których żaden lokal nie ma zainstalowanych podzielników następuje na podstawie udziału powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Koszty stałe rozlicza się w stosunku powierzchni użytkowej lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku,

2.Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale mają zainstalowane podzielniki podział kosztów wspólnych i zużycia (koszty zmienne) określa Zarząd Spółdzielni:

1.po uwzględnieniu wniosków z zebrań odbiorców z każdej nieruchomości;

2.w oparciu o wytyczne ośrodków badawczo-rozwojowych w tym głównie Ośrodka Instalacji w Warszawie.

1.Sposób rozliczenia kosztów zmiennych ustali Zarząd i przedstawi go Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

Art.7

1.Odbiorcy lub użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki są zobowiązani do udostępnienia swoich lokali w celu wymiany tych urządzeń oraz umożliwienia dokonania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła w tym budynku.

2.Ogłoszenie terminu odczytu podzielników będzie podane do wiadomości po zakończeniu sezonu grzewczego w formie ogłoszeń co najmniej na 14 dni przed terminem odczytu, na tablicach informacyjnych umieszczonych w klatkach schodowych w budynku.

Art.8

1.W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych koszty ogrzewania zależne od jednostek rozliczeniowych rozliczane będą według 1,7 średniego zużycia tych jednostek w lokalach opomiarowanych części mieszkalnej tego budynku, w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.

2.W lokalach użytkowych nieopomiarowanych koszty ogrzewania zależne od jednostek rozliczeniowych rozliczane będą według maksymalnego zużycia tych jednostek w lokalu użytkowym opomiarowanym w tym budynku w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.

3.W przypadku występowania w budynku lokali o różnym charakterze – mieszkalne i użytkowe to należy całkowity koszt ogrzewania nieruchomości podzielić na grupę lokali

mieszkalnych oraz na grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty przypadające na grupę lokali mieszkalnych należy rozliczać na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Koszty przypadające na grupę lokali użytkowych należy rozliczać na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich kubatury i powierzchni użytkowej. W przypadku zainstalowania w budynkach podzielników kosztów lokale mieszkalne i użytkowe rozliczane będą według ich wskazań. W lokalach użytkowych wydzielonych z budynku (bez konieczności korzystania z pomieszczeń wspólnych np. klatki schodowej) do kosztów ich ogrzania nie będą doliczane tzw. koszty wspólne.

Art. 9

Koszty za energię ciepłą dostarczoną z kotłowni własnej Spółdzielni na poszczególne budynki zasilane z tej kotłowni rozliczane będą na podstawie zarejestrowanych faktycznie [GJ] wskazań na urządzeniach kontrolno-pomiarowych danej nieruchomości.

Art. 9a

W rozliczeniu kosztów pośrednich (zgodnie z art 15 pkt 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) uwzględnia się produkcję energii ciepłej we własnej kotłowni.

Art. 10

Straty na przesyle dla budynków zasilanych w energię ciepłą z własnych kotłowni rozliczane będą proporcjonalnie do poszczególnych nieruchomości w oparciu o zużyte faktycznie ciepło [GJ] na podstawie urządzeń kontrolno-pomiarowych.

Przez straty ciepła rozumie się różnicę pomiędzy odczytem zużytego ciepła [GJ] zarejestrowanego na głównym pomiarze w kotłowni a sumą indywidualnych odczytów zużytego ciepła [GJ] na poszczególnych nieruchomościach.

Art. 11

W lokalach opomiarowanych nieodczytanych koszty ogrzewania zależne od jednostek rozliczeniowych rozliczane będą tak jak w lokalach nieopomiarowanych.

Art. 12

W przypadku zmiany odbiorcy lub użytkownika lokalu koszty ogrzewania obciążają aktualnego odbiorcę lub użytkownika.

Art. 13

W budynkach w których łazienki nie są opomiarowane koszty ich ogrzania dołącza się do kosztów części wspólnych budynku.

W budynkach w których instalacja centralnego ogrzewania jest zbudowana w sposób umożliwiający opomiarowanie oraz w przypadku gdy co najmniej 50% odbiorów indywidualnych posiadających tytuł prawny do lokalu w tym obiekcie złoży pisemny wniosek o opomiarowanie łazienek, ciepło zużyte w tych pomieszczeniach będzie dołączone do kosztów zużycia i rozliczane w oparciu o podzielniki.

Koszty ogrzania łazienek nieopomiarowanych rozliczane będą według maksymalnego

odczytu jaki wystąpił w łazience opomiarowanej w tym budynku.

Art. 14

Odbiorca lub użytkownik obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, podzielnika, zaworu termostatycznego pod rygorem poniesienia odpowiedzialności materialnej za wynikłą z tego powodu szkodę.

Art. 15

Lokale, w których wystąpiły pojedyncze grzejniki nieopomiarowane, nieodczytane lub nieodczytane w poprzednich okresach rozliczeniowych rozliczane są według 1,7 średniego zużycia w części mieszkalnej budynku, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w części kosztów rozliczanych w oparciu o podzielniki.

Art. 16

Lokale, w których nastąpiła awaria podzielników rozliczane są według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem współczynnika redukcyjnego w części kosztów rozliczanych w oparciu o podzielniki.

Art. 17

Lokale, w których stwierdzono uszkodzenie podzielnika przez użytkownika rozliczane są tak jak lokale określone w Art.15.

Art. 18

1.W przypadku wykonania przez posiadacza lokalu instalacji centralnego ogrzewania, dokonania zmian w istniejącej instalacji centralnego ogrzewania niezgodnych z projektem oraz braku zgody Spółdzielni, posiadacz lokalu ponosić będzie konsekwencje natury cywilno-prawnej i odszkodowawczej.

2.Wszelkie roboty remontowe lokalu związane z wymianą grzejnika na życzenie odbiorcy lokalu mogą być prowadzone poza sezonem grzewczym wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Zdjęcie i założenie grzejnika oraz włączenie go do instalacji centralnego ogrzewania może dokonać osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje zawodowe pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni. Koszty zdjęcia, założenia i włączenia do instalacji pokrywa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

Spółdzielnia zezwala na wymiany grzejników centralnego ogrzewania zamontowanych w mieszkaniach pod warunkiem zachowania mocy cieplnej nowych grzejników zgodnie z Projektem Technicznym Centralnego Ogrzewania, oraz spełnienia wymogów podanych przez producenta nowych grzejników. Wszystkie koszty związane z wymianą grzejników na życzenie użytkownika lokalu oraz przełożeniem podzielników kosztów pokrywa użytkownik lokalu. W przypadku wystąpienia zakłóceń w pracy instalacji centralnego ogrzewania po wykonaniu wymiany, koszty związane z doprowadzeniem instalacji do właściwego funkcjonowania oraz koszty związane z upuszczaniem i napełnianiem zładów wody pokrywa użytkownik lokalu.

Koszty wymiany zaworów grzejnikowych oraz montażu i wymianę zaworów

termostatycznych i głowic termostatycznych pokrywa użytkownik lokalu.

Art. 19

Lokale, w których grzejniki zostały zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą tak jak lokale określone w Art.15.

Art. 20

1.Koszty za usługę rozliczeniową są dodane do kosztów ogrzewania budynku i rozliczane łącznie.

2.W ramach umowy zawartej z Firmą rozliczeniową dopuszcza się dwukrotny odczyt urządzeń wskaźnikowych po zakończeniu sezonu grzewczego. Koszt kolejnego odczytu ponosi odbiorca lub użytkownik, chyba, że błędny odczyt nastąpił z przyczyn leżących po stronie Firmy rozliczeniowej.

Art. 21

1. Spółdzielnia rozlicza koszty centralnego ogrzewania w budynkach, w których zamontowano podzielniki kosztów według wskazań podzielników kosztów. W budynkach pozostałych rozliczenie następuje według innej wybranej metody, powierzchniowej lub kubatury, z uwzględnieniem ustawy prawo energetyczne i innych przepisów prawa.

2. Spółdzielnia może zastosować rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów w budynkach nieopomiarowanych na pisemny wniosek osób posiadających tytuł prawny do lokalu z co najmniej 70% udziałów posiadaczy lokali w danej nieruchomości.

3. Spółdzielnia może zastosować rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni lub kubatury w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów na pisemny wniosek osób posiadających tytuł prawny do lokalu z co najmniej 70% udziałów posiadaczy lokali w danej nieruchomości.

4. Wnioski, o których mowa w ust.2 i 3 powinny być złożone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 sierpnia.

5. Spółdzielnia wyposaża i dokonuje wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania po upływie okresu ich użytkowania - na koszt osób posiadających tytuł prawny do lokalu.

Art. 22

1.Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania ustala się od dnia 01 maja do dnia 30 kwietnia roku następnego.

2.Jeżeli wartość wpłaconych zaliczek przekroczy należności za centralne ogrzewanie, wynikająca z rozliczenia kwota nadpłaty zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal. Na żądanie odbiorcy nadpłata może być wypłacona, jeśli odbiorca nie posiada innych zadłużeń w stosunku do Spółdzielni.

3.Jeżeli suma wpłaconych zaliczek przez odbiorcę nie pokryje należności za centralne ogrzewanie wynikające z rozliczenia odbiorca jest obowiązany dopłacić brakującą kwotę do końca następnego miesiąca licząc od miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie.

4.Ostateczne rozliczenie opłat za zużytą energię ciepłą zostanie przedłożone mieszkańcom w terminie do dnia 15 lipca po zakończonym sezonie grzewczym za wyjątkiem budynków, w których koszty energii ciepłej rozliczane są przez firmy rozliczeniowe.

Art. 23

Przyrządy pomiarowe – ciepłomierze lub ich podzespoły muszą spełniać wymagania techniczne i metrologiczne.

Art. 24

Przyrządy pomiarowe wprowadzone do obrotu powinny posiadać potwierdzenie w drodze decyzji, że typ przyrządu pomiarowego spełnia wymagania.

Art. 25

Przyrządy pomiarowe dopuszczone do obrotu powinny posiadać cechy legalizacji stwierdzone i poświadczone dowodem legalizacji, że przyrząd pomiarowy spełnia określone wymagania.

Art. 26

Przyrządy pomiarowe dopuszczone do obrotu w Spółdzielni ewidencjonowane są w odpowiednim rejestrze prowadzonym przez osobę do tego upoważnioną.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej HSM
Dariusz Bednarz

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej HSM
Bożena Wojciechowska