

Regulamin

Indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali w budynkach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Międzyzakładowa” w Piszcu wyposażonych w przygrzejkowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania.

Podstawy prawne

1. Ustawa „Prawo budowlane” z dnia 07. 08. 1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa „Prawo energetyczne” z dnia 10. 04. 1997 r. (D. U. Nr 54 poz.348 z późniejszymi zmianami)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15. 06. 2002 r.
4. Norma PN EN 834,
5. Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego „Międzyzakładowa” a specjalistyczną firmą rozliczeniową.

Postanowienia ogólne

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między poszczególnych użytkowników kosztów ciepła na cele c. o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości oraz kosztów serwisu rozliczeniowego
2. Indywidualne rozliczenia kosztów c. o. odnoszone są do powierzchni całkowitej zajmowanego lokalu zgodnie z PN 70 (B - 02365) oraz Zarządzeniem nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS nr 6 z 02. 04. 1990 r.)
3. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania, chyba że są użytkowane indywidualnie na zasadach udostępnienia przez Zarząd.
4. Okres rozliczeniowy obejmuje czas od 1 sierpnia do 31 lipca każdego roku.
5. Rozliczanie kosztów zużycia energii ciepłej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie 4 tygodni po otrzymaniu przez specjalistyczną firmę rozliczeniową wszystkich danych, istotnych dla rozliczenia i dokonaniu odczytów.
6. Dla mieszkań stosuje się w rozliczeniach współczynniki redukcyjne R_m zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” -załącznik nr 1.

Postanowienia szczegółowe

I. Podział kosztów energii ciepłej

1. Łączne koszty ogrzewania nieruchomości w okresie rozliczeniowym rozdzielane na poszczególne mieszkania składają się z części
 - a) stałej stanowiącej 50 % kosztów dostarczonej energii ciepłej, naliczanej proporcjonalnie do powierzchni mieszkania - są to między innymi koszty ogrzewania łazienek, powierzchni wspólnych, ogrzewania budynku przez piony i rozprowadzania instalacji c.o. oraz koszty opłaty stałej, pobieranej przez dostawcę (taryfa wieloczołonowa)
 - b) zmiennej (indywidualnej) stanowiącej 50 % kosztów dostarczonej energii ciepłej, rozliczanej proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania (p.k.o.) z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych R_m
2. Sposób podziału kosztów może ulec zmianie na wniosek Zarządu Spółdzielni.

II. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

1. Lokatorzy wnoszą miesięczne opłaty w postaci zaliczki proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu

2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do rzeczywistych
 - a.) zmian cen energii cieplnej przez dostawcę
 - b.) wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej

III. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania

1. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej
2. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności właściciela lub najemcy, uznaje się, że pełnoletnia osoba przebywająca w lokalu jest upoważniona do podpisania protokołu odczytu (użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników)
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń z minimum 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. Odczyty dokonywane będą w dwóch terminach. Terminy ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.
5. Trzeci odczyt jest płatny dodatkowo przez lokatora w wysokości wynegocjowanej w umowie z firmą rozliczeniową.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na czas odczytu podzielników umożliwić swobodny dostęp do urządzeń

IV. Usługi dodatkowe.

Wszelkie dodatkowe prace poza czynnościami montażu i odczytów w dwóch terminach należą do usług dodatkowych. Usługi dodatkowe wykonywane są przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej i płatne przez Właściciela lub Najemcę bezpośrednio po ich wykonaniu firmie rozliczeniowej.

V. Serwis rozliczeniowy.

1. Serwis rozliczeniowy podzielników kosztów ogrzewania obejmuje
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb
 - b) dokonanie odczytu wskazań podzielników
 - c) sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienie kopii użytkownikowi lokalu.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku Lokator otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia odczytów w całym budynku i przekazania przez Zarząd Spółdzielni wszystkich danych niezbędnych do rozliczenia specjalistycznej firmie rozliczeniowej
3. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są do rachunku proporcjonalnie do ilości posiadanych podzielników.
4. Ustala się następujący sposób rozliczenia nadpłat i niedopłat.
 - a) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na ewentualną spłatę zaległych opłat oraz na poczet przyszłych należności za eksploatację, konserwację i świadczenia
 - b) w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym Lokator zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w przeciągu jednego miesiąca (przy znacznych niedopłatach istnieje możliwość rozłożenia niedopłaty na 2-3 raty).
 - c) w przypadku zwłoki w uzupełnieniu niedopłaty o której mowa w punkcie b naliczane zostaną odsetki.

VI. Rozliczanie lokali w przypadkach szczególnych.

1. W przypadku, gdy użytkownik
 - a) odmówił dokonania odczytu podzielników w obu terminach
 - b) uniemożliwił dokonanie odczytu podzielników w obu terminachkoszty ogrzania 1 m kw, powierzchni grzewczej lokalu zostaną ustalone w wymiarze średniego kosztu ogrzania 1 m kw. w całym budynku w danym okresie rozliczeniowym powiększonego 1,5 razy.
2. W przypadku gdy użytkownik

- a) uszkodził plombę
 - b) uszkodził podzielnik
 - c) samowolnie, bez zgody Zarządu Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększył wielkość lub moc grzejnika) zużycie przypadające na ten grzejnik zostanie oszacowane na podstawie średniej ze wskazań pozostałych podzielników, powiększonej współczynnikiem 1,5.
3. W przypadku zajścia sytuacji wymienionej w punkcie 6-2 a,b, Lokator pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
 4. W przypadku pisemnego zgłoszenia przez Lokatora przedstawicielowi firmy rozliczeniowej awarii podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów za okres od początku okresu rozliczeniowego do chwili doprowadzenia urządzenia do stanu właściwego będzie oszacowane w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
 5. W przypadku zmiany lokatora w trakcie okresu rozliczeniowego można każdorazowo dokonać międzyodczytu podzielników (na koszt lokatora). W przypadku braku międzyodczytu całkowite koszty c. o. zostaną podzielone proporcjonalnie do czasu zajmowania lokalu.
 6. W przypadku dokonania uzgodnionych z Zarządem zmian w instalacji c.o. (np. zamiana lub likwidacja grzejników), na wniosek Zarządu, specjalistyczna firma rozliczeniowa bezpośrednio w trakcie zmian dokona międzyodczytów i przemontowania podzielników. W przypadku nie powiadomienia firmy rozliczeniowej przy:
 - a) zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o nowe grzejniki,
 - b) zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.

VII. Reklamacje

1. Reklamacje pisemne, zgłoszone zarządowi Spółdzielni, dotyczące niewłaściwej pracy podzielnika zostaną rozpatrzone przez specjalistyczną firmę rozliczeniową (podzielnik podlega badaniu laboratoryjnemu). W przypadku uwzględnienia reklamacji (podzielnik niesprawny) koszty nowego podzielnika i montażu obciążają Spółdzielnię. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji (podzielnik sprawny) koszty nowego podzielnika i montażu obciążają Właściciela.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie Zarządowi Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Zarząd Spółdzielni udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię specjalistycznej firmy rozliczeniowej w terminie jednego miesiąca. Koszty prac związanych z uzasadnioną reklamacją (błąd w rozliczeniu) pokrywa specjalistyczna firma rozliczeniowa, a w przypadku nieuzasadnionej reklamacji Właściciel.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie podlegają reklamacji.

VIII. Postanowienia końcowe.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Międzyzakładowa” nr 5 z dnia 22 czerwca 2009 i obowiązuje od dnia 22.06.2009r.

Audul Ziabe
Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

Jan