

S.B.M. „BETA”

REGULAMIN

**rozliczania kosztów energii cieplnej
do celów centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody
oraz rozliczanie dostawy wody i odprowadzenia ścieków
w zasobach S.B.M. „BETA” w Warszawie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię - Zarządcę, wyposażonych w instalacje :
 - centralnego ogrzewania,
 - wodociągową wody zimnej i instalację kanalizacyjną,
 - wodociągową centralnej ciepłej wody.
2. Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do :
 - ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania,
 - przygotowania centralnego ciepłej wody.

3. Użyte w regulaminie określenia należy rozumieć następująco :

| | |
|------------------------------|--|
| Zarządca | – zarządca budynku wielolokalowego. |
| Użytkownik | – właściciel albo najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego. |
| Firma Rozliczająca | – specjalistyczna firma instalująca nagrzewnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła. |
| Węzeł cieplny | – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych. |
| Kotłownia gazowa | – pomieszczenie posiadające piec gazowy, który wytwarza energię cieplną do podgrzania wody i ogrzania nieruchomości. |
| Powierzchnia użytkowa lokalu | – jest to powierzchnia całkowita lokalu, zgodnie z PN 70/B-02365 , stanowiąca powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak : pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, wc, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu : balkonów, loggii, tarasów, antresol i komórek. |
| Koszty dostawy wody | – są to koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody. |
| Koszty dostawy ciepła | – są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła lub koszt gazu dostarczonego do wytworzenia czynnika grzejnego na ogrzewanie i podgrzanie wody bez kosztów utrzymania wewnętrznej instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych i kotłowni gazowych. |
| Oplata zmienna | – koszt zużycia energii cieplnej, wody zimnej i ciepłej z uwzględnieniem odczytu liczników lub podzielników w lokalach. |

Oplata stała – koszty wyliczone współczynnikiem ustalonym przez Zarządcę uwzględniające zużycie energii cieplnej, wody zimnej i ciepłej w częściach wspólnych.

Jednostka rozliczeniowa – nieruchomość, w której znajdują się rozliczane lokale.

Koszty rozliczeń – są to koszty serwisu rozliczeniowego zgodne z zawartą umową z Firmą Rozliczającą.

II. KOSZT CIEPŁA, WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Koszt dostawy ciepła i wody do budynku obejmuje koszty ponoszone przez Zarządcę na podstawie obciążeń :
 - a) za ciepło z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, w oparciu o wystawione faktury wg wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła w węzłach ciepłowniczych oraz obowiązujące taryfy za ciepło;
 - b) za koszt gazu dostarczonego do wytworzenia czynnika grzejnego na ogrzanie i podgrzanie wody w oparciu o wystawione faktury wg wskazań układów pomiarowych;
 - c) za wodę i odprowadzenie ścieków z Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego w oparciu o wystawione faktury wg ustaleń wodomierzy głównych w budynkach oraz obowiązujące taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.
2. Okres rozliczeniowy kosztów ciepła i wody :

Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania, do centralnego przygotowania ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się okres roczny od 1 czerwca do 31 maja następnego roku. Dopuszcza się zmianę okresu rozliczeniowego w oparciu o decyzję Zarządcy.
3. Współczynniki wyrównawcze :
 - a) W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania w bryle budynku.
 - b) Wyznaczenie takich współczynników odbywa się metodą uproszczoną wg zaleceń COBRTI INSTAL i na podstawie dokumentacji budynku przez Zarządcę.

III. PODZIAŁ KOSZTÓW

1. **Podział kosztów dostawy ciepła na koszty c.o. i koszty przygotowania c.c.w.**

Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody proporcjonalnie do zużytego zarejestrowanego przez ciepłomierze c.o. i c.c.w. W przypadku braku oddzielnych ciepłomierzy na c.o. i c.c.w. podział kosztów określa Zarządca szacunkowo, przyjmując za podstawę średnie koszty w miesiącach w których nie było zużycia ciepła na cele c.o.

A. Koszty dostawy ciepła poniesione na c.o. dzielone są na opłatę stałą i opłatę zmienną .

Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dzieli się na opłatę stałą i opłatę zmienną zależną od zużycia. Podział dokonywany jest przez Zarządcę.

- a) Opłata stała za c.o. dzielona jest na lokale użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- b) Opłatę zmienną dzieli się – z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego zależnego od położenia lokalu w bryle budynku – proporcjonalnie do wartości zużycia w poszczególnych lokalach użytkowników, przy czym :
 - w lokalu użytkownika wyposażonym w podzielniki kosztów, wartość zużycia wynika z sumy odczytanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w lokalu użytkownika;
 - w lokalu użytkownika, w którym z powodów niezależnych od użytkownika nie zainstalowano nagrzewnicowych podzielników kosztów ogrzewania w jednym pomieszczeniu lub nie dokonano odczytu wskazań tych podzielników w jednym pomieszczeniu, ustala się wartość ryczałtową dla tego pomieszczenia. Wartość ryczałtowa ustalana jest na podstawie odczytów podzielników w innych pomieszczeniach. Wyliczona zostaje ilość jednostek obliczeniowych zużycia ciepła na jeden m² powierzchni. W tym celu sumę jednostek obliczeniowych zużycia ciepła w pomieszczeniach w których odczytano podzielniki dzieli się przez sumę powierzchni tych pomieszczeń. Tak uzyskaną wartość jednostkową mnoży się przez powierzchnię pomieszczenia w którym nie można dokonać odczytu podzielnika – wartość ryczałtowa dla pomieszczenia bez odczytu podzielnika.
 - w lokalu użytkownika, w którym z powodów niezależnych od użytkownika nie zainstalowano podzielników lub nie dokonano odczytu ich wskazań – ryczałtowa wartość zużycia będzie obliczona na podstawie średniej, jednostkowej wartości zużycia, która wystąpiła odpowiednio w lokalach mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w tej samej jednostce rozliczeniowej, pomnożonej przez powierzchnię użytkową lokalu użytkownika;
 - w lokalu użytkownika, w którym z powodów zależnych od użytkownika nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania, lub z powodów zależnych od użytkownika (takich jak uszkodzenie mechaniczne lub inna dewastacja podzielnika, brak dostępu do podzielnika itp.), nie odczytano wskazań wszystkich podzielników, ryczałtowa wartość zużycia będzie określona przez powiększony o 25% wynik pomnożenia powierzchni użytkowej tego lokalu użytkownika, przez maksymalną, jednostkową wartość zużycia, która wystąpiła odpowiednio w lokalu mieszkalnym lub użytkowym usytuowanym w tej samej jednostce rozliczeniowej;
 - w lokalu użytkownika wyposażonym w licznik ciepła, wartość zużycia wynika z odczytanego wskazania licznika ciepła zainstalowanego w tym lokalu.

B. Koszty ciepła do przygotowania c.c.w. (podgrzania wody zimnej) dzielone są na opłatę stałą i opłatę zmienną.

Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła do przygotowania c.c.w. dzieli się na opłatę stałą i zmienną zależną od zużycia. Podział dokonywany jest przez Zarządcę.

- a) opłata stała dzielona na lokale użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lokali,

- b) opłata zmienna zależna od zużycia, dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody,
- w przypadku lokali użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od użytkownika lokalu, ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania c.c.w., zostanie wyliczona na podstawie średniej ilości wody pobieranej odpowiednio w lokalach,
 - w przypadku lokali użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od użytkownika lokalu, takich jak uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy itp.) lub zerwanie plomby, brak dostępu do wodomierza itp., przyjmuje się, że ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania c.c.w. zostanie przyjęta na podstawie średniej ilości wody pobieranej odpowiednio w lokalach i z mnożnikiem 1,25.

2. Podział kosztów dostawy wody zimnej i odbioru ścieków

Koszty zużycia zimnej wody i odbioru ścieków dzielone są na opłatę stałą i opłatę zmienną zależną od zużycia. Podziału kosztów dokonuje Zarządca.

Do każdej jednostki rozliczeniowej koszty zimnej wody dzieli się w następujący sposób :

- a) opłata stała dzielona na lokale użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- b) opłata zmienna zależna od zużycia dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
- w przypadku lokali użytkowników, w których wskazania wodomierza zimnej i ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od użytkownika lokalu, ryczałtowa opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków zostaje wyliczona na podstawie średniej ilości wody pobieranej odpowiednio w lokalach;
 - w przypadku lokali użytkowników, w których wskazania wodomierzy zimnej i ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od użytkowników lokali takich jak uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy itp.) lub zerwanie plomby, brak dostępu do wodomierza itp., przyjmuje się, że ryczałtowa opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków zostanie przyjęta jak w przypadku lokali, których nie odczytano z powodów niezależnych od użytkownika lokalu, z mnożnikiem 1,25.

IV. ROZLICZENIE OPŁAT

1. Przedpłaty.

- a) Użytkownik lokalu korzystający z c.o., c.c.w. i z.w. zobowiązany jest wносить opłaty w postaci przedpłat miesięcznych na poczet należności z tytułu dostawy ciepła, wody i kosztów rozliczeń.
- b) Na podstawie analizy kosztów zużycia ciepła i wody dla całego budynku Zarządca ustala wysokość przedpłaty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku. Przedpłata miesięczna będzie ustalona jednakowo dla wszystkich lokali w zależności od ich powierzchni.
- c) Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła i wody i odbioru ścieków, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np.

podwyżka ceny ciepła lub wody i odbioru ścieków), to dopuszczalna jest korekta ustalonych przedpłat za dostawę ciepła i wody do lokali. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarządca.

- d) Przedpłaty miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat za korzystanie z lokalu.
- e) Obowiązek wniesienia opłat, o którym mowa w pkt. b), powstaje z dniem postawienia lokalu przez Zarządcę do dyspozycji Użytkownika, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

2. Odczyty zużycia c.o., c.c.w. i z.w..

- a) Odczyty i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez Firmę Rozliczającą. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
- b) Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, podzielników elektronicznych z modułem radiowym, liczników ciepła oraz liczników wody ciepłej i zimnej dokonywane będą w terminach ustalonych przez Firmę Rozliczającą uzgodnionych z Zarządcą.
- c) O terminie odczytów w lokalach Zarządca powiadomi Użytkownika lokalu poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków z kilkudniowym wyprzedzeniem (nie mniej niż trzydniowym), dla odczytu podstawowego.
- d) Na wniosek Użytkownika, który w dwóch ustalonych terminach (podstawowym i dodatkowym) nie udostępnił lokalu, dopuszcza się trzeci, indywidualny termin odczytu. Termin trzeciego odczytu Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić z Zarządcą, a koszt tego odczytu obciąża Użytkownika.
- e) Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do podzielników kosztów. Odczyty rejestrowane są na karcie odczytów i są potwierdzone przez Użytkownika Lokalu (pełnoletniego domownika lub upoważnioną przez Użytkownika inną osobę) oraz przez osobę dokonującą odczytu. W przypadku nieobecności Użytkownika w terminie odczytu rozliczenia dokonuje się na podstawie karty odczytu podpisanej przez osobę dokonującą odczytu. Karty odczytu stanowią podstawę do rozliczenia.
- f) Kopię karty odczytu pozostawia się Użytkownikowi pod warunkiem, że przebywał w lokalu w terminie wyznaczonym dla odczytów.
- g) Użytkownik może wnieść do Zarządcy reklamację od wielkości odczytu w terminie 7 dni od dokonania odczytu. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostanie przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.
- h) W przypadku nieuzasadnionej reklamacji (gdy zostanie komisyjnie potwierdzony prawidłowo dokonany odczyt), jej koszt (powołania komisji z udziałem Firmy Rozliczającej i Zarządcy) ponosi Użytkownik.

3. Rozliczenie kosztów dostawy wody, odprowadzenia ścieków i ogrzewania.

- a) Rozliczenie obejmuje wyliczenie opłat z tytułu zużycia wody zimnej, odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody i ogrzewania. Opłaty z tytułu jak wyżej są sumą opłaty stałej, zmiennej i kosztów rozliczenia.
- b) Wartość do zapłaty ustalana jest jako różnica przedpłat jakie winny być wniesione i opłat wyliczonych na zasadach jak wyżej.

- c) Niedopłaty powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody ,odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody i ogrzewania należy uregulować z Zarządcą nie później niż w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
- d) Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zużycia wody, odprowadzenia ścieków i ogrzewania zostają zaliczone na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal, jeżeli Użytkownik nie złoży pisemnie innej dyspozycji.

V. OGÓLNE

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację wod-kan i instalację c.o. bez zgody Zarządcy.
2. W szczególności niedopuszczalne jest : montaż dodatkowych grzejników, powiększenie zestawów grzejników, wymiana grzejników, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych. Ogranicza się wydawanie zgody przez Zarządcę Budynku na demontaż grzejników w pomieszczeniach ponieważ instalacja c.o. stanowi całość techniczno-użytkową i każda jej przebudowa wymaga przeprowadzenia ponownie regulacji hydraulicznej całej instalacji. Ponadto instalacja centralnego ogrzewania należy do tzw. części wspólnej obiektu budowlanego. Koszty stałe są liczone przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej, bez względu na to czy grzejnik jest w pomieszczeniu, czy został usunięty. Natomiast koszty zmienne mogą być kształtowane przez użytkowników za pomocą zaworu termostatycznego z ograniczeniem wynikającym z konieczności przestrzegania warunków poprawnej eksploatacji pomieszczeń.
3. Niedopuszczalne są uszkodzenia podzielników kosztów, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników kosztów ogrzewania oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.
4. Niedopuszczalne są działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia lub podgrzania wody wodociągowej m.in. zamocowania magnesów neodymowych.
5. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu opłaty za wodę, odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody i ogrzanie lokalu w okresie rozliczeniowym ponosi Użytkownik zajmujący lokal w chwili dokonywania odczytu.
7. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządy od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
8. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużyte ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków danego lokalu, obciąża Firmę Rozliczającą.
9. Podstawą reklamacji nie może być nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę.
10. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
11. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach

Niniejszy Regulamin został przyjęty do wprowadzenia przez Zarządcę w dniu 25.04.2008r
uchwałą Nr 6/08 i wchodzi w życie z dniem 01.06.2008r

Zarząd
SBM „BETA”