

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 45/2005 z dnia 17.10.2005 r. i obowiązuje od sezonu rozliczeniowego 2005/2006.

Niniejszy regulamin dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne urządzenia służące do pomiaru i rozliczenia (elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania).

I. PODSTAWY PRAWNE I NORMATYWNE

2. Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 [Dz.U.03.153.1504 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami].
3. Polska Norma PN-EN 834 [podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną].
4. Opracowanie Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej - COBRTI "INSTAL" Warszawa [Zalecane współczynniki redukcyjne "Rm" dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku].
5. Umowa zawarta z GPEC Sp. z o.o. [Umowa sprzedaży ciepła Nr 2881/2002 z dnia 17.01.2002 wraz ze zmianami do dnia uchwalenia niniejszego Regulaminu].
6. Umowa zawarta z METRONA Polska Pomiar i Rozliczenia Sp. z o.o. [Umowa szczegółowa na serwis rozliczeniowy Nr 229A/z//2002 z dnia 27.09.2002 wraz ze zmianami do dnia uchwalenia niniejszego Regulaminu].

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Nieruchomość - to budynek lub część budynku wyposażona w pojedynczy węzeł ciepłowniczy z zamontowanym urządzeniem pomiarowym (licznikiem ciepła), na podstawie którego następuje naliczanie kosztów dostawy ciepła.
Rozliczanie kosztów dostawy ciepła odbywa się wyłącznie w ramach pojedynczego węzła ciepłowniczego.
2. Lokal - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. Użytkownik - to osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba faktycznie zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. Jako powierzchnię ogrzewaną lokalu przyjmuje się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników ogrzewane są ciepłem z sąsiednich pomieszczeń i wchodzi w skład powierzchni ogrzewanej. Do powierzchni ogrzewanej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane w ściany. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej powierzchni balkonów i logii.

III. KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA

1. Koszty dostawy ciepła są to koszty poniesione przez Spółdzielnię wyłącznie na rzecz dostawcy ciepła GPEC, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji grzewczych.
2. Koszty dostawy ciepła zostają określone odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie aktualnego cennika określonego w taryfie GPEC. Koszty dostawy ciepła nie mogą być przenoszone pomiędzy nieruchomościami. Koszty te są w całości ponoszone przez użytkowników nieruchomości.

3. Koszty dostawy ciepła rozliczane są w umownych okresach rozliczeniowych:
 - a) od 01.08.2005 do 30.06.2006
 - b) od 01.07.2006 do 31.05.2007 (i dalej w okresach 12 miesięcznych)
4. W ciągu okresu rozliczeniowego użytkownicy nieruchomości wnoszą zaliczki na poczet rzeczywistych kosztów dostawy ciepła, które zostają rozliczone po jego zakończeniu.
5. Na całkowite koszty dostawy ciepła składają się:
 - 5.1 Koszty stałe dostawy ciepła, które stanowi:
 - a) opłata za moc zamówioną (jednostka rozliczeniowa [MW]),
 - b) opłata stała za usługi przesyłowe (jednostka rozliczeniowa [MW]),
 - c) opłata abonamentowa (jednostka rozliczeniowa [szt.]).
 - 5.2 Koszty zmienne dostawy ciepła, które stanowi:
 - a) opłata za ciepło dostarczone (jednostka rozliczeniowa [GJ]),
 - b) opłata zmienna za usługi przesyłowe (jednostka rozliczeniowa [GJ]),
 - c) opłata za nośnik - uzupełnienie instalacji wodą (jednostka rozliczeniowa [m³]),
 - d) Koszty zmienne mogą zostać powiększone o koszty korekt błędnych rozliczeń, dokonanych w uzasadnionych przypadkach w poprzednim okresie rozliczeniowym.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW STAŁYCH DOSTAWY CIEPŁA

1. Koszty stałe dostawy ciepła ponoszone są przez użytkowników w formie wnoszonej comiesięcznej opłaty stałej, wyszczególnionej w oddzielnej pozycji czynszowej.
2. Wielkość opłaty stałej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określana jest na podstawie aktualnej taryfy GPEC i może ulec zmianie w przypadku zmiany tej taryfy, bądź zmiany wielkości mocy zamówionej.
3. W przypadku kiedy zebrane opłaty stałe w okresie rozliczeniowym nie bilansują się z rzeczywistymi kosztami stałymi dostawy ciepła, powstałą różnicę zalicza się w poczet rozliczenia kosztów zmiennych w bieżącym okresie rozliczeniowym lub na poczet rozliczenia kosztów stałych w kolejnym okresie rozliczeniowym.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZMIENNYCH DOSTAWY CIEPŁA

1. Koszty zmienne dostawy ciepła rozdzielane są na:
 - 1.1. Koszty energii na podgrzanie ciepłej wody.
 - 1.2. Koszty energii na potrzeby centralnego ogrzewania, które umownie dzielone są na:
 - a) koszty wspólne (40 kosztów na potrzeby c.o.),
 - b) koszty indywidualne (60 kosztów na potrzeby c.o.).
2. Koszty energii na podgrzanie ciepłej wody ustalane są wskaźnikowo na podstawie jednostkowego kosztu podgrzania wody użytkowej [zł/m³], wyznaczonego w oparciu o:
 - a) wskazania ciepłomierzy głównych w węzłach cieplnych w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień),
 - b) prognozowane zużycie ciepłej wody użytkowej,
 - c) jednostkową cenę energii według aktualnej taryfy GPEC.
3. Koszty wspólne c.o. rozliczane są na poszczególnych użytkownikach przez firmę rozliczeniową, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
Koszty wspólne c.o. obejmują:
 - a) energię zużytą do ogrzania pomieszczeń wspólnych (grzejniki w pralniach, suszarniach, na klatkach schodowych),
 - b) energię dodatkowo ogrzewającą lokale (grzejniki w łazienkach, nieizolowane piony instalacji c.o., przepływy ciepła z mieszkań sąsiednich poprzez ściany i stropy),
 - c) energię niezbędną do utrzymania minimalnej temperatury eksploatacyjnej w lokalach.
4. Koszty indywidualne c.o. rozliczane są na poszczególnych użytkownikach przez firmę rozliczeniową, proporcjonalnie do zużycia jednostek wyliczonego w oparciu o podzielniki kosztów zainstalowane na grzejnikach w lokalach (oprócz łazienek).
Zużycie jednostek ustalane jest na podstawie:

- a) dokonanych odczytów podzielników kosztów,
- b) współczynników oceny grzejników (określonych zgodnie z PN-EN 834),
- c) współczynników redukcyjnych ze względu na położenie mieszkania w budynku (nie dotyczy najmowanych lokali użytkowych) - współczynniki redukcyjne określone są według zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej - COBRTI "INSTAL" w Warszawie (Załączniki Nr 1, 2, 3 do Regulaminu).

VI. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY C.O.

1. Rozliczenie odbywa się w oparciu o elektroniczne dwuczujnikowe podzielniki kosztów ogrzewania firmy METRONA typu TELEMETRIC pro.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania.
 - 2.1. Odczyty podzielników kosztów dokonywane są w 3 terminach.
 - a) O pierwszym terminie odczytów użytkownicy zostają powiadomieni w formie ogłoszeń wywieszonych na klatkach schodowych z min. 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - b) O drugim terminie odczytów użytkownicy lokali, w których nie dokonano jeszcze odczytu, zostają powiadomieni w formie ogłoszeń wywieszonych na klatkach schodowych z min. 3 dniowym wyprzedzeniem.W przypadku braku dokonania odczytów podzielników w dwóch terminach użytkownik powinien zgłosić ten fakt do Spółdzielni.
 - c) Trzeci termin odczytu może być ustalony indywidualnie przez firmę rozliczeniową na życzenie użytkownika. Może być on realizowany do momentu zamknięcia rozliczenia przez firmę rozliczeniową. Trzeci termin odczytu, zgodnie z podpisaną umową na serwis rozliczeniowy, jest dodatkowo odpłatny przez użytkownika bezpośrednio po jego wykonaniu.
 - 2.2. Odczytów dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej posiadający identyfikator.
 - 2.3. Użytkownik powinien zapewnić swobodny dostęp do podzielników kosztów podczas odczytów. Należy wcześniej odsunąć meble utrudniające odczyt, zdjąć zabudowy, itp.
 - 2.4. Po dokonaniu odczytu użytkownik (lub w jego zastępstwie osoba udostępniająca lokal do odczytu) potwierdza podpisem na dokumencie odczytowym poprawność dokonanych odczytów. Użytkownik otrzymuje kopię dokumentu odczytowego.
3. Rozliczenie ryczałtowe lokali w przypadkach szczególnych.
 - 3.1. W przypadku zaistnienia jednej z sytuacji:
 - a) brak opomiarowania podzielnikami kosztów grzejników w lokalu,
 - b) odmowa lokatora dokonania odczytu podzielników kosztów,
 - c) brak dokonanych odczytów podzielników kosztów w drugim lub następnym kolejnym okresie rozliczeniowych,
 - d) uszkodzenie przez użytkownika co najmniej jednego podzielnika (lub jego plomby) bez niezwłocznego pisemnego zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni,
- cały lokal rozliczony zostanie według jednostkowego średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości z uwzględnieniem współczynnika zwiększającego +100, bez możliwości późniejszej korekty rozliczenia.
 - 3.2. W przypadku zaistnienia jednej z sytuacji:
 - a) brak opomiarowania podzielnikiem kosztów lub brak odczytu pojedynczego grzejnika w lokalu opomiarowanym, z przyczyn zależnych od użytkownika (brak dostępu),
 - b) nieumyślne uszkodzenie przez użytkownika jednego podzielnika, po którym nastąpiło niezwłoczne pisemne zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni,
- pojedyncze pomieszczenie rozliczone zostanie (do momentu zamontowania sprawnego podzielnika) według jednostkowego średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości z uwzględnieniem współczynnika zwiększającego +100.
 - 3.3. W przypadku zaistnienia sytuacji:
brak dokonanych odczytów podzielników kosztów w odniesieniu tylko do jednego okresu rozliczeniowego,

- cały lokal rozliczony zostanie według jednostkowego średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości z uwzględnieniem współczynnika zwiększającego +SO.

Na wniosek użytkownika możliwe jest późniejsze dokonanie odczytów podzielników (do końca następnego okresu rozliczeniowego) i skorygowanie wyniku rozliczenia ryczałtowego w rozliczeniu kolejnego okresu. Zgodnie z podpisaną umową na serwis rozliczeniowy usługa dodatkowego odczytu jest odpłatna przez użytkownika bezpośrednio po jej wykonaniu.

3.4. W przypadku zaistnienia sytuacji:

- awaria podzielnika niezawiniona przez użytkownika (np. awaria wyświetlacza),
- pojedyncze pomieszczenie rozliczone zostanie według zużycia odczytanego przez firmę rozliczeniową za pomocą specjalistycznego urządzenia serwisowego lub w przypadku braku takiej możliwości według zużycia oszacowanego przez firmę rozliczeniową na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

4. Rozliczenia finansowe z użytkownikami.

4.1. Rozliczenia kosztów energii na potrzeby c.o. na poszczególnych użytkownikach dokonuje firma rozliczeniowa.

4.2. Wyliczone dla każdego użytkownika łączne koszty obejmują:

- a) koszty wspólne c.o.,
- b) koszty indywidualne c.o.,
- c) koszty serwisu rozliczeniowego (naliczane w zależności od ilości podzielników w lokalu i jednostkowej ceny określonej w umowie na serwis rozliczeniowy),

4.3. Wyliczone dla każdego użytkownika łączne koszty porównywane są z wniesioną zaliczką na poczet kosztów c.o., w wyniku czego może powstać:

- a) nadpłata, która zostaje zaliczona na opłaty czynszowe za lokal,
- b) niedopłata, którą należy uiścić łącznie z najbliższą miesięczną opłatą za lokal (przy niedopłatach przekraczających miesięczną opłatę czynszową, na wniosek użytkownika możliwe jest rozłożenie niedopłaty na trzy kolejne raty miesięczne).

4.4. Zaliczki na poczet kosztów c.o. w kolejnym okresie rozliczeniowym (począwszy od 2006/2007) wnoszone są przez użytkowników w wysokości indywidualnie ustalonej przez firmę rozliczeniową w oparciu o rozliczenie kosztów poprzedniego okresu.

S. Prace montażowe i serwisowe podzielników kosztów.

S.1. Montaż uzupełniający podzielników kosztów w lokalach (lub na pojedynczych grzejnikach) dotychczas nieopomiarowanych realizowane będą w przerwie pomiędzy okresami grzewczymi na pisemny wniosek użytkownika.

Zgodnie z podpisaną umową na serwis rozliczeniowy usługa ta jest dodatkowo odpłatna przez użytkownika bezpośrednio po jej wykonaniu.

S.2. Przełożenia podzielników kosztów na nowe grzejniki realizowane będą w przerwie pomiędzy okresami grzewczymi na pisemny wniosek użytkownika. Zgodnie z podpisaną umową na serwis rozliczeniowy usługa ta jest dodatkowo odpłatna przez użytkownika bezpośrednio po jej wykonaniu.

Użytkownik przy wymianie grzejników ponosi dodatkowe koszty za spuszczenie i uzupełnienie wody w instalacji c.o. w zryczałtowanej wysokości: 5 x cena nośnika (wg aktualnego cennika taryfy GPEC).

5.3. Wymiana uszkodzonego przez użytkownika podzielnika kosztów realizowana będzie po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni.

Zgodnie z podpisaną umową na serwis rozliczeniowy usługa ta jest dodatkowo odpłatna przez użytkownika bezpośrednio po jej wykonaniu.

S.4. W przypadku niezawinionej przez użytkownika awarii podzielnika, jego wymiana realizowana będzie przez firmę rozliczeniową w ramach udzielonej gwarancji bez dodatkowych opłat.

5.5. Sprawny podzielnik kosztów wyświetla w odstępach kilku sekundowych cztery informacje: numer urządzenia, zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym, liczbę kontrolną, aktualne zużycie w bieżącym okresie rozliczeniowym. Kontrola tych 4 funkcji przeprowadzana jest przez firmę rozliczeniową podczas każdego odczytu.

Podzielnik niesprawny bądź działający w trybie awaryjnym nie wyświetla żadnych informacji, bądź wyświetla w sposób ciągły tylko numer urządzenia.

Sytuacje taką użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.

- 5.6. Dodatkowe sprawdzenie (poza terminem odczytu) podzielnika prawidłowo wyświetlającego cztery informacje, może wykonać firma rozliczeniowa na pisemny wniosek lokatora. Jednak w sytuacji potwierdzenia poprawności działania podzielnika, użytkownik może zostać obciążony przez firmę rozliczeniową dodatkowymi kosztami.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, całkowite koszty energii na potrzeby c.o. obciążają aktualnego użytkownika (chyba, że akt notarialny sprzedaży mieszkania stanowi inaczej).
7. Wysokość dodatkowych opłat, o jakich mowa w ust. 2.1, 3.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.6 określona jest w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.

VII. ZGŁASZANIE I ROZPATRYWANIE REKLAMACJI

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 21 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi, w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni, a w przypadkach szczególnych do 60 dni, od daty złożenia reklamacji.
2. Złożenie reklamacji w sprawie nie dotyczącej oczywistej pomyłki rachunkowej (odczytu niezgodnego z zapisem na karcie odczytowej, błędnej powierzchni lokalu) nie zwalnia z terminowego uregulowania należności wynikających z dostarczonego rozliczenia.
3. W ramach trybu, o którym mowa w ust. 1, treść niniejszego Regulaminu nie podlega reklamacji.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu wszelkich prac i kontroli całej instalacji centralnego ogrzewania. W szczególności użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu zamontowania, plombowania, dokonywania odczytów, bieżącej konserwacji i kontroli urządzeń pomiarowych i regulacyjnych:
 - a) podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) zaworów przygrzejnikowych.
2. Użytkownik jest zobowiązany do dbania o stan oraz do ochrony przed zniszczeniem urządzeń wymienionych w ust. 1.
3. Użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zmianach w instalacji centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - a) niesprawności lub uszkodzenia urządzeń wymienionych w ust. 1,
 - b) naruszenia plomb urządzeń wymienionych w ust. 1,
 - c) dokonania we własnym zakresie uzgodnionych wcześniej ze Spółdzielnią zmian w instalacji (np. zmiana lub demontaż grzejnika).
4. W przypadku zainstalowania zaworu odcinającego na dolnej gałęzi powrotnej grzejnika, użytkownik musi zgłosić ten fakt do Spółdzielni, celem dokonania plombowania zaworu. Stwierdzenie niezaplombowania zaworu odcinającego będzie skutkowało rozliczeniem ryczałtowym pomieszczenia (jak w części VI. ust. 3.2)
5. a) Jeżeli w nieruchomości stanowiącej pojedynczy węzeł ciepłowniczy, 60 użytkowników wyrazi wolę rozliczania całości kosztów dostawy ciepła na cele c.o. wyłącznie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (z pominięciem wskazań podzielników kosztów), rozliczenie takie zostanie wykonane.
 - b) Wniosek o powyższy sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym musi zostać zgłoszony najpóźniej do dnia 31 października. W sezonie 2005/2006 termin złożenia wniosku zostaje jednorazowo wydłużony do 30 listopada 2005.

- c) W przypadku przejścia nieruchomości na rozliczanie kosztów dostawy ciepła na cele c.o. wyłącznie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, użytkownicy nie mogą demontować podzielników kosztów, które powinny pozostać na grzejnikach w stanie nienaruszonym. W kolejnych sezonach możliwy jest powrót do rozliczeń wg podzielników.
6. Przypadki nie opisane w niniejszym Regulaminie regulowane będą w oparciu o podstawy prawne i normatywne wyszczególnione w części I. Regulaminu oraz wewnętrzne zasady i przepisy firmy rozliczeniowej.
7. Wszelkie zmiany Regulaminu wymagają formy pisemnej zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej.
8. Integralną część niniejszego Regulaminu stanowią następujące załączniki:
- a) Załącznik nr 1 - współczynniki redukcyjne ze względu na położenie mieszkań w budynku niskim,
 - b) Załącznik nr 2 - współczynniki redukcyjne ze względu na położenie mieszkań w budynku wysokim (za wyjątkiem budynku przy ul. Pomorskiej 13),
 - c) Załącznik nr 3 - współczynniki redukcyjne ze względu na położenie mieszkań w budynku przy ul. Pomorskiej 13,
 - d) Załącznik nr 4 - schemat rozliczania kosztów dostawy ciepła.