

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ORAZ ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO NATOLIN W WARSZAWIE WYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE, ZAWORY TERMOSTATYCZNE I PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI PRZY BAZANTARNI 2, 4, 6, 8

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin obowiązuje indywidualnych właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w wodomierze, grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania, będących własnością SBM NATOLIN lub zarządzanych w trybie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez SBM NATOLIN. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają indywidualne rozliczanie się SBM NATOLIN z właścicielami lokali w zakresie poniesionych kosztów ogrzania tych lokali wraz z ogrzewanymi pomieszczeniami przynależnymi ogólnego przeznaczenia (klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, itp.) oraz koszty dotyczące zużycia wody, jej podgrzania oraz odprowadzania ścieków.

II. PODSTAWY NORMATYWNE

§ 2

Podstawami niniejszego Regulaminu są:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 328),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2342),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 376),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami),
- Umowa o dostarczenie energii cieplnej zawarta z dostawcą ciepła,
- Umowa o zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzeniu ścieków zawarta z MPWiK w Warszawie,
- Umowy rozliczeniowe zawarte z wykonawcami obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej i wody użytkowej.

III. POJĘCIE OKRESU ROZLICZENIOWEGO ORAZ ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW CIEPŁA I WODY

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, komórek lokatorskich.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dokonywane jest raz w roku.

4. Rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz zużycia wody ciepłej dokonywane jest raz w roku.
5. Data i godzina odczytu wodomierzy podana zostanie w formie komunikatu zamieszczonego w gablocie na klatce schodowej z 7 dniowym wyprzedzeniem.

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LOKALU

§ 4

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania lub wymiany urządzeń (wodomierzy),
 - b) dokonywania odczytów wodomierzy mieszkaniowych minimum raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego,
 - c) konserwacji urządzeń,
 - d) naprawy, legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych,
 - e) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - 2) ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych.
 - 3) natychmiastowego informowania Zarząd Spółdzielni w razie:
 - a) uszkodzenia urządzeń,
 - b) naruszenia plomb,
 - c) stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia pomiarowego.
2. Nie wywiązywanie się z obowiązków właściciela wywołuje sankcje określone w § 8 ust. 16, 17 i 19 niniejszego regulaminu.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 5

1. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy o dostawie energii cieplnej zawartej z dostawcą ciepła.
2. Całkowite koszty dostawy ciepła do budynku ustalone na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym podlegają rozdzieleniu w celu ustalenia kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzania wody użytkowej.
3. Koszt energii cieplnej zużytej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8-10, w następujący sposób:
 - 1) z tytułu opłaty stałej za moc zamówioną i opłaty stałej za usługę przesyłową, jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) pozostałe koszty wynikające ze zużytego ciepła (opłata za ciepło i przesył) oraz uzupełnienia nośnika rozliczane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania dla poszczególnych lokali.
4. Podzielniki na grzejnikach i instalacji centralnego ogrzewania montowane są zgodnie z Polską Normą PN-EN 834.
5. Przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania wskazania podzielników kosztów dla poszczególnych lokali koryguje się o indywidualnie wyliczone dla każdego lokalu współczynniki niekorzystnego położenia lokalu (LAF) uwzględniające wielkości strat cieplnych poszczególnych lokali.
6. Rozliczenie zużytego ciepła uwzględnia w zakresie wyliczenia liczby jednostek wykorzystywanych w rozliczeniu podziału kosztów ogrzewania współczynnik określający wydajność cieplną grzejnika i sprzężenia zwrotnego instalacji cieplnej zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 (współczynnik UF).
7. Użytkownik lokalu, który za zgodą Spółdzielni wymienia grzejnik ponosi koszty przełożenia podzielnika kosztów.
8. Koszty ustawowej legalizacji oraz wymiany podzielników kosztów ogrzewania obciążają koszty utrzymania nieruchomości.
9. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej zużytej na ogrzewanie budynku i lokali służy ciepłomierz budynkowy oraz podzielniki kosztów ogrzewania.
10. Rozdzielenie kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej dokonywane jest na podstawie różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym a ciepłomierzem na centralne ogrzewanie zamontowanym w węźle cieplnym.

11. W przypadku awarii ciepłomierza pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej przyjmuje się następujący sposób rozdziału kosztów zmiennych dostawy ciepła:

- 1) 70% kosztów zmiennych - na centralne ogrzewanie,
- 2) 30% kosztów zmiennych - na podgrzanie wody użytkowej.

12. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

13. Rozliczenie kosztów ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje firma zewnętrzna na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią i przy zastosowaniu niniejszego regulaminu, poprzez wystawienie rozliczeń dla użytkowników lokali, w terminie do 3 miesięcy od otrzymania przez Spółdzielnię pełnych niezbędnych do rozliczenia kosztów od jej dostawców.

14. Koszty rozliczenia kosztów ogrzewania dzielone są przez liczbę urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych i obciążają właścicieli lokali w stosunku do liczby zamontowanych w ich lokalach podzielników kosztów.

15. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia zużycia energii cieplnej należy składać pisemnie do SBM NATOLIN w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

16. W przypadku uwzględnienia reklamacji, nie dokonuje się ponownego rozliczenia z wszystkimi użytkownikami lokali, gdy koszt ponownego rozliczenia byłby niewspółmierny do kwot uznanych reklamacji. Różnica między kosztami ciepła a przychodami przeznaczonymi na rozliczenie kosztów ciepła, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku, w którym uwzględniono reklamację.

§ 6

1. Właściciele lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki podlegające rozliczeniu na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej w podziale na zaliczkę na:

- 1) centralne ogrzewanie, obejmującą koszty stałe i zmienne,
- 2) podgrzanie wody użytkowej, obejmującą koszty stałe i zmienne.

2. Na podstawie rozliczenia indywidualnego Zarząd Spółdzielni ustala zaliczki na następny sezon rozliczeniowy dla każdego użytkownika po uwzględnieniu obowiązujących cen energii cieplnej. Zaliczki należy wносить na rachunek bankowy Spółdzielni - płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca

3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu kosztów dostawy ciepła.

4. Na pisemny wniosek właściciela lokalu Zarząd Spółdzielni może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.

5. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.

6. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, właściciel lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie najbliższej płatności opłat z tytułu korzystania z lokalu.

§ 7

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego i braku możliwości dokonania odczytu koszty wynikające z rozliczenia obciążają aktualnego właściciela lokalu.

2. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub zerwania plomb z winy użytkownika lokalu, a także naruszenia wstępnych nastaw c.o., rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia w budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej.

3. W przypadku niezależnej od użytkownika lokalu awarii podzielnika kosztów należność za ciepło zostanie dokonane na podstawie oszacowanego zużycia z pozostałych grzejników lub grzejnika z zamontowanym uszkodzonym podzielnikiem, a w przypadku braku możliwości oszacowania wyliczone na podstawie średnich wskazań w budynku podzielników kosztów zużycia energii na potrzeby c.o. przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem że koszt w wyniku oszacowania nie może być wyższy niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

4. W przypadku stwierdzenia niemierności podzielnika kosztów w lokalu, polegającej na występowaniu znacznej dysproporcji wskazań urządzenia pomiarowego w stosunku do lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej i zbliżonym położeniu w budynku, potwierdzone przez jednostkę posiadającą stosowne uprawnienia, rozliczenie zużycia energii cieplnej dla lokalu nastąpi na podstawie średnich wskazań w budynku podzielników kosztów zużycia energii na potrzeby c.o. przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem że koszt w wyniku oszacowania nie może być wyższy niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

5. W celu właściwej eksploatacji ciepłej budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż $+16^{\circ}\text{C}$.
6. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u. właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
7. Koszt indywidualnego rozliczenia zużycia energii ciepłej obciąża właściciela lokalu.
8. Na podstawie wniosku użytkownika lokalu złożonego do Spółdzielni, na co najmniej 30 dni przed rozpoczęciem sezonu grzewczego Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal, przy wykorzystaniu metody zamiennej, polegającej na podziale kosztów z tytułu opłaty stałej za moc zamówioną i opłaty stałej za usługę przesyłową, pozostałych kosztów wynikające ze zużytego ciepła (opłat za ciepło i przesył) oraz uzupełnienia nośnika ich w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.
9. Wyliczenie kosztów c.o. dla użytkownika lokalu objętego metodą zamienną następuje poprzez podział kwoty łącznej kosztów c.o. przez sumę metrów kwadratowych powierzchni grzewczej lokali i iloczyn metrów kwadratowych powierzchni grzewczej rozliczanego lokalu.
10. Zmiana sposobu rozliczenia dotyczyć może wyłącznie najbliższego sezonu grzewczego.

VI. ROZLICZENIE WODY UŻYTKOWEJ I ŚCIEKÓW

§ 8

1. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków dokonywane jest, jako suma aktualnego zużycia wskazanego przez wodomierze wody zimnej i ciepłej.
2. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody.
3. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę i za ścieki zgodną z taryfą ogłaszana przez dostawcę wody.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty związane z opłatami za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz dostawcy (MPWiK).
5. Koszty zużycia wody (ilość m^3 wodomierza głównego \times ponoszony koszt na rzecz dostawcy = suma faktur) dzielone są na:
 - 1) koszty bezpośredniego zużycia wody
 - 2) koszty wody technologicznej.
6. Koszty bezpośredniego zużycia wody wynikają z sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach.
7. Koszty wody technologicznej wynikają z różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków (z ust. 4) a kosztami bezpośredniego zużycia wody (z ust. 6).
8. Koszty wody technologicznej dzielone są przez liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w nieruchomości i obciążają właścicieli lokali w przeliczeniu na liczbę lokali.
9. Koszty indywidualnego rozliczenia wody dzielone są przez liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w nieruchomości i obciążają właścicieli lokali w przeliczeniu na liczbę lokali.
10. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych lokalach dokonuje firma zewnętrzna na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią i przy zastosowaniu niniejszego regulaminu, poprzez wystawienie rozliczeń dla użytkowników lokali, w terminie do 3 miesięcy od otrzymania przez Spółdzielnię pełnych niezbędnych do rozliczenia kosztów od jej dostawców.
11. Właściciel lokalu wnosi zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalone przez Zarząd Spółdzielni. Zaliczki należy wносить na rachunek bankowy Spółdzielni - płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
12. Koszty opłaty stałej za podgrzanie 1 m^3 wody użytkowej rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali w przeliczeniu na m^2 powierzchni użytkowej lokali, natomiast koszty zmienne za podgrzanie 1 m^3 wody użytkowej rozliczane są indywidualnie poprzez podzielenie sumy kosztów zmiennych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez ilość m^3 wody ciepłej zużytej w całym budynku, co daje koszt przypadający na 1 m^3 zimnej wody skierowanej do podgrzania.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego i braku możliwości dokonania odczytu koszty wynikające z rozliczenia obciążają aktualnego właściciela lokalu.
14. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar zaliczek, zgłoszone do Spółdzielni po 10 dniu każdego miesiąca, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.
15. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia wody uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - 1) nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu,
 - 2) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, właściciel lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej zaliczanej na koszty Spółdzielni.

16. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, potwierdzonego przez podmiot dokonujący legalizacji urządzenia, rozliczenia dokonuje się przez wyliczenie średniej z ostatnich 2 okresów rozliczeniowych.

17. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków właściciela lokalu lub stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, zerwania plomb lub celowego uszkodzenia wodomierza, właściciel lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

18. Koszt ustawowej legalizacji lub wymiany wodomierzy obciąża koszty utrzymania nieruchomości.

19. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, pełne koszty jego wymiany lub naprawy i legalizacji ponosi właściciel lokalu.

20. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.

21. W przypadku uwzględnienia reklamacji, nie dokonuje się ponownego rozliczenia z wszystkimi użytkownikami lokali, gdy koszt ponownego rozliczenia byłby niewspółmierny do kwot uznanych reklamacji. Różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a przychodami przeznaczonymi na rozliczenie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku, w którym uwzględniono reklamację.

22. Koszt indywidualnego rozliczenia zużycia ciepłej oraz zimnej wody i ścieków obciąża właściciela lokalu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właścicieli lokali w instalacje c.o. lub c.w.u., a w szczególności:
 - 1) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - 2) wymiana istniejących grzejników,
 - 3) wymiana zaworów grzejnikowych,
 - 4) montaż zaworów termostatycznych,
 - 5) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - 6) demontaż grzejników,
 - 7) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub jej części.
2. Właściciel lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - 1) usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u.,
 - 2) samowolnego spuszczenia wody z instalacji,
 - 3) naprawienia szkód w mieniu osób trzecich, niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.
3. Koszt sprawdzenia poprawności działania podzielnika kosztów, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości jego działania obciąża Spółdzielnię. W przeciwnym przypadku koszty sprawdzenia ponosi właściciel lokalu.
4. SBM NATOLIN zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego podzielników kosztów oraz ich odczytów.
5. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania, pogrzaną wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

§ 10

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Nr 2/2018 Rady Nadzorczej SBM „Natolin” z dnia 27.02.2018 roku i obowiązuje od dnia 01.01.2018 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej



