

(załącznik Nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej)

SBM „Sztuka”  
ul. Dzika 15  
00-172 Warszawa

## **Regulamin Zasad Rozliczania Kosztów Dostawy Energii Ciepłej.**

### **Postanowienia ogólne**

#### § 1.

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami SBM „Sztuka” w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej w budynkach ul. Dzika 15, ul. Dzika 19/23, Al. Jana Pawła II 78 wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, grzejnikowe zawory termostatyczne, elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym (zdalnym) Telemetric<sup>star</sup>, ciepłomierze mechaniczne HEAT EAS.

### **Podstawy normatywne**

#### § 2.

Podstawami niniejszego regulaminu są:

- umowa o dostarczenie energii ciepłej zawarta pomiędzy Dalkia Warszawa S.A. w Warszawie ul. Batorego 2, a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Sztuka” ul. Dzika 15 w Warszawie.
- umowy rozliczeniowe zawarte przez SBM „Sztuka” z wykonawcą obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii ciepłej w lokalach, w których zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania oraz ciepłomierze.
- statut SBM „Sztuka”
- uchwały Rady Nadzorczej SBM „Sztuka”
- uchwały Zarządu SBM „Sztuka”.

### **Pojęcie okresu rozliczeniowego**

#### § 3.

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonywane jest raz w roku.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy (tj. rok kalendarzowy).
3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może skrócić lub wydłużyć okres rozliczeniowy.

**Sposób dokonywania odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania, ciepłomierzy**

## **i dokonywania odczytów zużycia c.w.u.**

### § 4.

1. Odczytów stanowiących podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu, wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w lokalu oraz wskazań mierników zużycia c.w.u zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Czynności odczytowych w zakresie c.o. dokonuje osoba upoważniona przez przedstawiciela „Wykonawcy” obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego, a w zakresie c.w.u. przedstawiciel spółdzielni.
3. Odczyt ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu dokonywany jest zdalnie przez osobę upoważnioną przez przedstawiciela „Wykonawcy” obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego
4. Odczyt ze wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w lokalu dokonywany jest przez osobę upoważnioną przez przedstawiciela „Wykonawcy” obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego w obecności właściciela lokalu lub osoby upoważnionej (osoby pełnoletnie).
5. Odczyt ze wskazań mierników zużycia c.w.u zainstalowanych w lokalach dokonywany jest przez przedstawiciela spółdzielni w obecności właściciela lokalu lub osoby upoważnionej (osoby pełnoletnie).
6. W przypadku odczytów ze wskazań ciepłomierzy oraz ze wskazań mierników zużycia c.w.u właściciel lokalu lub osoba upoważniona każdorazowo potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach i ciepłomierzach wraz z datą prowadzenia czynności.
7. W czasie odczytów ze wskazań ciepłomierzy oraz ze wskazań mierników zużycia c.w.u urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. właściciele lokalu muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy mierników, mebli zastawiających urządzenia itp.
8. O terminie odczytu ze wskazań ciepłomierzy oraz ze wskazań mierników zużycia c.w.u właściciel lokalu zostanie zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej budynku.
9. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od pierwszego terminu.
10. Lokal, w którym brak jest podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy z przyczyn dotyczących właściciela lokalu, w pozycji koszty indywidualne obciążony zostanie w wysokości średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach w danym budynku, przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w okresie rozliczeniowym, powiększony o współczynnik 2,0.
11. W przypadku, jeśli odczyty w dwukrotnie ustalonym terminie nie dojdą do skutku z winy właściciela lokalu rozliczenia dokona się na zasadach określonych w pkt. 10.

### **Obowiązki właściciela lokalu**

### § 5.

Właściciel lokalu zobowiązany jest do:

- a. Udostępnienia lokalu w celu:
  1. Zamontowania urządzeń (termozaworów, podzielników ciepła, ciepłomierzy i mierników c.w.u.).
  2. Dokonywania odczytów z ciepłomierzy i mierników zużycia c.w.u.
  3. Konserwacji urządzeń
  4. Naprawy lub wymiany urządzeń

5. Kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi
- b. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
- c. Natychmiastowego zgłoszenia do administracji spółdzielni w razie:
  1. Uszkodzenia urządzeń
  2. Stwierdzenia niewłaściwego działania urządzeń
  3. Naruszonych plomb

### **Obowiązki wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego c.o.**

#### § 6.

1. Koszty ogrzewania są rozliczane według systemu rozliczeniowego wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego c.o. podzłników Telemetric<sup>star</sup> i ciepłomierzy HEAT EAS dopuszczonych do stosowania w Polsce Normą Europejską PN-EN 834.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania w oparciu o system podziału wraz z przynależnymi do niego współczynnikami korekcyjnymi zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej przeprowadzane jest przez Wykonawcę systemu pomiarowo-rozliczeniowego w uzgodnieniu z Zarządem SBM „Sztuka”

### **Sposób ustalania zaliczek**

#### § 7.

1. Właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na poczet zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i c.w.u. przez cały rok.
2. Po dokonaniu odczytu podzłników centralnego ogrzewania oraz ciepłomierzy zaliczka na następny okres rozliczeniowy równa się 1/12 kosztu zużycia ciepła przyjętego do rozliczenia danego mieszkania za poprzedni okres rozliczeniowy przy uwzględnieniu aktualne obowiązujących cen energii.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek będzie ulegała zmianie proporcjonalne do:
  - rzeczywistych cen energii cieplnej
  - rzeczywistego zużycia energii cieplnej dla budynku

### **Rozliczenie kosztów energii cieplnej**

#### § 8.

1. Koszty energii cieplnej danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej są kosztami wyliczonymi na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w danym budynku.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozdziela się na koszty wspólne i indywidualne:
  - Koszty wspólne są kosztami zużycia ciepła w pomieszczeniach, w których nie zamontowano urządzeń pomiarowych zużycia ciepła, liczone proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.
  - Koszty indywidualne są kosztami indywidualnego zużycia danego lokalu, liczonymi zgodnie ze wskaźnikami podzłników kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłomierzy.
3. Podział kosztów c.o. na wspólne i indywidualne dla budynków określa załącznik nr 1. Do zmiany podziału kosztów upoważniona jest Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu.
4. Koszt podgrzewu 1 m<sup>3</sup> c.w.u. określany będzie przez spółdzielnię na podstawie poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym.

5. Właściciel lokalu otrzymuje rozliczenie kosztów energii cieplnej i c.w.u. za sezon rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania i c.w.u. przypadająca na dany lokal z sumą zaliczkowych wpłat wpływających w okresie rozliczeniowym.
6. Należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej za lokal.

### **Zmiana właściciela lokalu**

#### **§ 9.**

W przypadku zmiany właściciela lokalu rozliczenie zużycia energii cieplnej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy aktualnego użytkownika na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 10.**

1. Za sprawność i zgodność z warunkami określonymi w aprobatach technicznych podzielników kosztów ogrzewania i liczników ciepła odpowiada Wykonawca firmy rozliczającej. Wykonawca dokonujący obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego ponosi odpowiedzialność za podział kosztów na rachunkach rozliczeniowych.
2. W przypadku, gdy nastąpiło uszkodzenie plomb w podzielniku kosztów ogrzewania lub liczniku ciepła, bądź uszkodzenie podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w okresie rozliczeniowym, powiększony o współczynnik 2,0.  
Właściciel lokalu pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
3. W przypadku, gdy nastąpiło uszkodzenie miernika c.w.u. rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia energii na potrzeby c.w.u. w danym budynku, przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w okresie rozliczeniowym, powiększony o współczynnik 2,0.  
Właściciel lokalu pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
4. W stosunku do właścicieli lokali (odbiorców ciepła), którym zostanie udowodniony nielegalny pobór energii cieplnej, polegający na przykład na samowolnym zamontowaniu (przez właściciela lub inne osoby przebywające w danym lokalu) dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub powiększeniu istniejącego, usunięciu lub powiększeniu kryzy, zmianie nastawy wstępnej zaworu, spuszczeniu wody z instalacji grzewczej itp., właściciel lokalu ponosi koszty przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni, a rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w okresie rozliczeniowym, powiększony o współczynnik 2,0.
5. Przypadki zaistniałe w § 10, pkt.2 i 3 należy niezwłocznie zgłaszać do SBM „Sztuka”.

#### **§ 11.**

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2014 z dnia 06 marca 2014 r. z mocą obowiązującą do rozliczeń energii cieplnej dokonanych od 2014 roku.

Załączniki:

- System podziału kosztów na wspólne i indywidualne dla budynków.

(Załącznik nr 1 )

do Regulaminu Zasad Rozliczania Kosztów Dostawy Energii Ciepłej

## System podziału kosztów

### 1. WSPÓŁCZYNNIKI KOREKCYJNE C.O. DLA LOKALI MIESZKALNYCH

POŁOŻENIE LOKALU	LOKALE PRZYLEGŁE DO ŚCIANY SZCZYTOWEJ	POZOSTAŁE
PIĘTRO POD STROPODACHEM	0,8	0,9
POZOSTAŁE	0,9	1,0

### 2. PODZIAŁ KOSZTÓW C.O. DLA BUDYNKU „C”

KOSZTY WSPÓLNE                    30%  
KOSZTY INDYWIDUALNE            70% (KOSZTY WG. WSKAZAŃ)

### 3. PODZIAŁ KOSZTÓW C.O. DLA BUDYNKÓW „A” I „B”

KOSZTY WSPÓLNE                    50%  
KOSZTY INDYWIDUALNE            50% (KOSZTY WG. WSKAZAŃ)