

REGULAMIN

Rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1977 r. – Prawo Energetyczne (Dz.U.2012/1059 t.j.) z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2013/1443 t.j.) z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku – o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 2013/1222 t.j.) z późniejszymi zmianami,
4. Przepisy wykonawcze do ustaw,
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.

II. Postanowienia ogólne

- § 1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, obejmując budynki wyposażone w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody, do których doprowadzone jest ciepło.
- § 2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu, wyodrębnioną własność lokalu, najemców lokali a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- § 3. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową (p.u.) lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla której ustalona jest opłata (czynszowa) za użytkowanie lokalu.
- § 4. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz.
- 1) Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa :
 - a) w sezonie grzewczym od + 12 °C,
 - b) poza sezonem grzewczym od + 10 °C a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,
 - 2) Przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:
 - a) + 12 °C w sezonie grzewczym,
 - b) + 10 °C poza sezonem grzewczym.
- § 5. Koszt ciepła to koszt zakupu ciepła u dostawców w celu:
- 1) ogrzewania budynków,
 - 2) podgrzania wody wodociągowej (cw)
ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.
- § 6. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów c.o. i podgrzania wody wodociągowej do rozliczenia z użytkownikami mieszkań i liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.

§ 7. Koszty ciepła ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Diament” podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni w następujący sposób :

- 1) centralne ogrzewanie:
 - według wskazań podzielników kosztów,
 - według powierzchni użytkowej gdy lokal nie posiada podzielników
- 2) ciepła woda użytkowa:
 - według wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.,
 - wg ilości osób zamieszkałych – opłaty stałe

§ 8. Rozliczenie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla dwóch grup budynków :

- 1) wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- 2) wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.

§ 9. W celu rozliczenia kosztów ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów, wszystkie grzejniki w mieszkaniach muszą być wyposażone w urządzenia do indywidualnego rozliczania kosztów za wyjątkiem grzejników zainstalowanych w łazienkach.

III. Ustalanie opłat za ciepło

§ 10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ogrzewania.

§ 11. Zaliczki, o których mowa winny być wnoszone przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

§ 12. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w oparciu o poniesione koszty zakupu oraz prognozę na następny okres rozliczeniowy.

§ 13. Użytkownik lokalu uniemożliwiający zainstalowanie podzielników kosztów wnosi opłaty zaliczkowe za ciepło dostarczone na ogrzewanie podwyższone o 20 %.

§ 14. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali.

§ 15. Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w § 10. zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej umową zawartą przez Spółdzielnię Mieszkaniową z firmą rozliczającą.

IV. Zasady rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb ogrzewania

§ 16. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania ustala się jako różnicę pomiędzy poniesionymi całkowitymi kosztami zakupu zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a dokonany naliczeniem za podgrzanie wody do celów ciepłej wody.

§ 17. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w budynkach (zgodnie z § 8.), przy czym proporcję części stałej do zmiennej ustala każdorazowo Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

§ 18. Podstawę rozliczania kosztów ciepła stanowią :

- 1) dla części stałej – powierzchnia użytkowa mieszkania,
- 2) dla części zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie – wskazanie podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniach,
- 3) w budynkach nie opomiarowanych – powierzchnia użytkowa mieszkania.

§ 19. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie stosowane będą współczynniki redukcyjne uwzględniające położenie poszczególnych lokali w budynkach uwzględniające wielkości i typ grzejników.

Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzone są w taki sposób aby wysokość należności za zużyte ciepło dla poszczególnych lokali wynikała z odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, zgodnie ze współczynnikami redukcyjnymi charakteryzującymi poszczególne lokale w budynkach oraz współczynnikami korekcyjnymi dla rodzaju zainstalowanych w poszczególnych lokalach elementów grzewczych.

Współczynniki redukcyjne z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku opracowane są przez firmę rozliczeniową i wprowadzone do systemu rozliczeniowego w oparciu o zalecenia COBRTI „Instal”, uwzględniając:

- 1) aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- 2) moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- 3) dane dotyczące rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach w poprzednich latach, do rozliczeń stosowane są współczynniki korekcyjne wraz z autorskim systemem rozliczeniowym określonym polską normą EN-Pn-834.

§ 20. Użytkownicy lokali, w których :

- 1) nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania,
- 2) uszkodzono podzielniki lub ich plomby w sposób zamierzony,
- 3) zmieniono usytuowanie podzielnika kosztów,
- 4) nie dokonano w wyznaczonym terminie odczytu podzielników kosztów,

zostaną obciążeni kosztami ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokalu, przyjętego wg wskazań podzielników kosztów lokalu opomiarowanego o najwyższym zużyciu ciepła w odniesieniu do 1 m² p.u. znajdującego się w tym samym budynku.

Nie odczytanie jednego podzielnika kosztów lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla takiego grzejnika będzie zaliczone maksymalne wskazanie innego podzielnika w tym lokalu.

§ 21. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni i w tym czasie nie będą naliczane odsetki za zwłokę.

§ 22. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco :

- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia,
- 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
- 3) nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu,
- 4) w uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wnoszeniu nadpłaty oraz niedopłaty w miesięcznych ratach.

V. Zasady rozliczania kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody

- § 23. Użytkownik lokalu do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda zobowiązany jest do ponoszenia opłat zaliczkowych za podgrzanie wody wodociągowej według wskazań wodomierzy indywidualnych.
- § 24. W przypadku lokali, w których podczas odczytu planowanego stwierdzone zostanie uszkodzenie plomb lub uszkodzenie ewentualnie brak legalizacji wodomierza, nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody, dla umownego zużycia w wysokości 5,4m³/miesiąc/osobę zamieszkałą w lokalu, niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynku lub zespołu budynków.
- § 25. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza zużycia wody ciepłej, wielkości będące podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zostaną przyjęte za cały okres od ostatniego odczytu, jak za analogiczny okres czasu poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- § 26. Ostatecznego rozliczenia rocznego wniesionych zaliczek oraz poniesionych kosztów dokonuje się wraz z rozliczeniem zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

VI. Postanowienia szczególne

§ 27. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” należy :

- 1) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt użytkownika lokalu,
- 2) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzeniu odczytów podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem – poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń,
- 3) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,
- 4) kontrola stanu i prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń,
- 5) nadzór nad terminowym przeprowadzaniem legalizacji wodomierzy.

§ 28. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

- 1) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń,
- 2) udostępnienie każdorazowo lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,
- 3) zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy – zgodnie z wytycznymi i instrukcją użytkownika,
- 4) niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
- 5) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

§ 29. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności :

- 1) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,
- 2) zamiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
- 3) spuszczenie wody z instalacji,
- 4) uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomb oraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia,
stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

§ 30. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności o których mowa w § 29 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej powstałej szkodzie.

§ 31. W uzasadnionych przypadkach, gdy odczytu podzielników kosztów w lokalu nie dokonano w wyznaczonych dwóch terminach ustala się dodatkowy odczyt płatny przez użytkownika lokalu.

§ 32. Po uprzednim powiadomieniu Spółdzielni o zamianie lub zbyciu lokalu w ustalonym obustronnie terminie, Spółdzielnia za pośrednictwem firmy rozliczeniowej dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo - odbiorczym, celem umożliwienia późniejszego indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym i obejmującym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 21 proporcjonalnie do okresu dysponowania lokalem.

§ 33. Postanowienia, o których mowa w § 21 nie dotyczą zamiany lokali na oświadczenie o przyjęciu zobowiązań i wierzytelności dotychczasowego użytkownika oraz gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia własnościowego prawa do lokalu w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych także w przypadku uzyskania przydziału w trybie przewidzianym art.14 i art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34. W przypadku oddania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, zdający składa stosowne zobowiązanie o uregulowanie ewentualnej niedopłaty za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym. W przypadku odmowy złożenia powyższego zobowiązania Spółdzielnia zabezpieczy wartość 3 miesięcznej zaliczki za c.o. – (bez naliczania odsetek) z wkładu mieszkaniowego – do czasu ostatecznego rozliczenia ciepła.

§ 35. Do rozpatrzenia reklamacji wynikających z § 21 upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą RN nr 13 / 2016 z dnia 25.04.2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Henryk Firlej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Wolski