

REGULAMIN
rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

(tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wniesione Aneksem nr 1 uchwalonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/X/19 z dnia 20 listopada 2019 r. oraz Aneksem nr 2 uchwalonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/XI/22 z dnia 14 grudnia 2022 r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania poczynając od okresu rozliczeniowego od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku.)

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273).
5. Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na poszczególne lokale znajdujące się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

Ilekcć w regulaminie jest mowa o:

- 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu, w tym lokal użytkowy,
- 2) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, lub inną osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu; właściciela lokalu; najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- 3) okresie rozliczeniowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy,
- 4) kosztach stałych – rozumie się przez to część poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, na którą składają się:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata za nośnik ciepła,
 - c) opłata za usługi przesyłowe,
 - d) opłata abonamentowa,
 - e) opłata za czynności związane z ponownym uruchomieniem i przerwaniem dostarczania ciepła,
 - f) opłata za eksploatację węzłów cieplnych,
- 5) kosztach zmiennych – rozumie się przez to część poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, na którą składają się, ustalone na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo –

- rozliczeniowej opłaty za dostarczone ciepło pomniejszoną lub powiększoną o sumę uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- 6) średniomiesięcznym koszcie ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to sumę kosztów zakupu ciepła dla danego budynku, poniesionych w okresie rozliczeniowym podzieloną przez 12 i sumę powierzchni użytkowych znajdujących się w tym budynku lokali,
 - 7) najwyższym miesięcznym koszcie ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to ustalone w wyniku wstępnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła do danego budynku koszty przypadające na lokal, w którym stwierdzono najwyższe wskazania zamontowanych w nim podzielników podzielone przez 12 i jego powierzchnię użytkową,
 - 8) maksymalnym koszcie zmiennym zakupu ciepła w przeliczeniu na m² powierzchni lokali – rozumie się przez to wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu zgodnie z § 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
 - 9) minimalnym koszcie zmiennym zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali – rozumie się przez to wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) i zgodnie z § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
 - 10) odszkodowaniu – rozumie się przez to koszt ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² wyliczony zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania,
 - 11) zastępczym wskazaniu maksymalnym – rozumie się przez to średniomiesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powiększony współczynnikiem 1,8.

§ 3

Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA OPŁAT

§ 4

Koszty zakupu ciepła rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.

§ 5

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale odbywa się przy wykorzystaniu wskazań zainstalowanych w nich urządzeń wskaźnikowych (tzw. podzielników kosztów ogrzewania) i zastosowaniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do regulaminu.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić swój lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników oraz umożliwić dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań.

§ 6

1. W przypadku gdy:
 - 1) lokal nie został wyposażony w podzielniki z uwagi na niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 2,
 - 2) lokal nie został udostępniony wbrew obowiązkowi wynikającemu z § 7 ust. 3.,

- 3) w lokalu stwierdzono brak, uszkodzenie lub zniszczenie przynajmniej jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
 - 4) w lokalu stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika),
 - 5) stwierdzono brak możliwości odczytu wskazań przynajmniej jednego podzielnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu,
 - 6) w lokalu stwierdzono demontaż grzejnika,
- Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie od użytkownika tego lokalu w wysokości będącej iloczynem kosztu, o którym mowa w § 2 pkt. 10 i powierzchni użytkowej lokalu.
2. W przypadku, gdy podzielnik kosztów ulegnie awarii uniemożliwiającej odczyt wskazania, bez winy użytkownika lokalu, koszty centralnego ogrzewania dla lokalu, w którym znajduje się ten podzielnik ustala się w oparciu o wskazania podzielników z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzania danego budynku rozliczane są na poszczególne lokale w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe, o których mowa w § 2 pkt. 4) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - 2) koszty zmienne o których mowa w § 2 pkt 5) rozliczane są w proporcji:
 - a) 50 % tych kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali. Zabezpiecza to koszt zużycia ciepła do ogrzania lokali konieczny do utrzymania minimalnej temperatury na poziomie +16°C i jest minimalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła określonym w § 8 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r poz. 2273),
 - b) 50 % tych kosztów rozliczanych jest wg wskazań podzielników kosztów korygowanych współczynnikami wyrównawczymi, o których mowa w § 5 ust.1.
2. Jeśli w wyniku rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokalu wg wskazań podzielników kosztów rozliczenie będzie wyższe od 180 % średniomiesięcznych kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, do rozliczenia przyjmuje się zastępcze wskazanie maksymalne. Zastępcze wskazanie maksymalne jest kosztem maksymalnym określonym w § 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r poz. 2273) wynikającym z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Odczyty podzielników kosztów odbywają się drogą radiową na koniec okresu rozliczeniowego, tj. 31 grudnia.
4. W przypadku stwierdzenia w trakcie odczytu: sygnalizowanego przez system błędu lub braku wskazania podzielnika, albo powzięcia wątpliwości co do prawidłowości odczytu, użytkownik lokalu zobowiązany jest w wyznaczonym terminie udostępnić swój lokal w celu przeprowadzenia kontroli.

§ 8

1. Użytkownicy lokali mają obowiązek wносить miesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów centralnego ogrzewania. Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokale.
2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w kwocie odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom ogrzewania danego lokalu za ostatni okres rozliczeniowy powiększonym współczynnikiem 1,1.
3. Zarząd kierując się względami społecznymi, w zależności od poziomu planowanych przez dostawcę ciepła cen, może ustalić inny poziom współczynnika, o którym mowa w ust. 2.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w przypadkach uzasadnionych, zarząd może ustalić inną kwotę zaliczki.
5. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i montażu elektronicznych podzielników kosztów.

§ 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują pisemne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z wyszczególnieniem należnej opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w § 8 ust. 5
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
4. Nie wykonanie obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 3 wyłącza możliwość wniesienia reklamacji.

§ 10

1. Jeżeli wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania przekroczą wynikające z rozliczenia koszty - wystąpi nadpłata, którą zalicza się na poczet wymagalnych i ewentualnie przyszłych opłat za lokal.
2. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje wynikających z rozliczenia kosztów – wystąpi niedopłata, którą użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść równocześnie z najbliższą opłatą za lokal.

§ 11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, przeprowadzonej za pośrednictwem spółdzielni, w protokole zdawczo-odbiorczym odnotowuje się odczyty wskazań podzielników w celu umożliwienia późniejszego rozliczenia kosztów tego lokalu na jego użytkowników. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1. nie dotyczą zmiany użytkowników w następstwie czynności cywilno-prawnych i realizacji roszczeń wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 12

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania, zaworu termostatycznego albo podzielnika kosztów.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
3. Uszkodzenia podzielników, powodującym utrudnienia w dokonaniu odczytu, są usuwane odpłatnie przez pracowników firmy rozliczeniowej wg stawek ustalonych ze Spółdzielnią. Koszty naprawy podzielnika zwiększają koszty rozliczenia lokalu.

§ 13

Pierwsze rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów zostanie wykonane za okres 8-miu miesięcy, tj. od maja do grudnia 2015 roku.

§ 14

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą, to jest 16 września 2015 roku

i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania poczynając od okresu, o którym mowa w § 13 .

2. Traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/III/2000 z dnia 01.03.2000r. wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz RN:

.....

Joanna Kwolek

Przewodniczący RN:

.....

Lesław Gajda