

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. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania poczynając od okresu rozliczeniowego od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 755, z późniejszymi zmianami).
3. 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

Ilekróć 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 – rozliczeniowego 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.

§ 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.
3. Na wniosek większości użytkowników lokali w danym budynku, złożony do Spółdzielni do dnia 31 października, Spółdzielnia zmienia metodę, o której mowa w ust. 1 na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale według ich powierzchni użytkowej.
4. Zmiana metody następuje od nowego okresu rozliczeniowego.
5. Przy zmianie metody rozliczania nie dokonuje się demontażu podzielników kosztów.
6. Zmiana metody rozliczania nie skutkuje anulowaniem pozostałej do spłaty kwoty opłaty za zainstalowane podzielniki kosztów.

§ 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,Spółdzielni przysługuje odszkodowanie od użytkownika tego lokalu w wysokości będącej iloczynem kosztu, o którym mowa w § 2 pkt. 7 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) 40 % tych kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - b) 60 % tych kosztów rozliczanych jest wg wskazań podzielników kosztów korygowanych współczynnikami wyrównawczymi, o których mowa w § 5 ust.1.
2. Odczyty podzielników kosztów odbywają się drogą radiową na koniec okresu rozliczeniowego, tj. 31 grudnia.
3. 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 wskaźników 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