

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MISTRZEJOWICE”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin uchwalono w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi. zmianami),
- Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami)
- Statutu Spółdzielni.

2. Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali.

Użytkownikami lokali są w szczególności:

- członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
- członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
- osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- osoby niebędące członkami, posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
- osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, lecz nadal go zajmują.

II. ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c. o, wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Koszty ciepła wydzielonego przez elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy, suszarni itp. stanowią tzw. koszt wspólny, który ujmowany jest w rozliczeniu ciepła w budynku (obiekcie).
4. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:
 - a) faktyczny koszt zakupu ciepła i jego rozprowadzenia do wszystkich grzejników (odbiorników),
 - b) koszty odczytu i rozliczenia pobranego ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów,
5. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się za okres od 1 stycznia do 31 grudnia, odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania.

6. Opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania pobiera się zaliczkowo w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.
7. W przypadku lokali nierozliczanych w oparciu o podzielniki ciepła wielkość zaliczki na jednostkowy średnioroczny koszt c.o. dla lokali danego budynku ustala się od 1 stycznia, każdego roku kalendarzowego z uwzględnieniem prognozowanej zmiany cen energii cieplnej, planowanego zużycia energii cieplnej w kolejnym okresie rozliczeniowym, na podstawie średnich kosztów c.o. (lub ilości zużycia energii cieplnej) za ostatnie 5 okresów rozliczeniowych.
8. W przypadku lokali rozliczanych w oparciu o podzielniki ciepła wielkość zaliczki za centralne ogrzewanie ustala się od 1 stycznia w oparciu o koszty centralnego ogrzewania lokalu z poprzedniego roku rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanych zmian kosztów energii i opłaty stałej.
9. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalania tych zaliczek.

§ 2

1. Na wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynku składają się:
 - a) zafakturowane należności dostawcy energii z tytułu opłaty stałej obejmującej:
 - comiesięczną opłatę za zamówioną moc cieplną
 - comiesięczną opłatę za usługi przesyłowe
 - b) zafakturowane należności dostawcy energii z tytułu opłaty zmiennej obejmującej:
 - zakup ciepła wg licznika energii
 - przesył ciepła wg licznika energii
 - opłatę za nośnik ciepła
 - c) ewentualne zastosowane przez dostawcę upusty, bonifikaty lub kary za niedotrzymanie warunków umowy przez dostawcę lub odbiorcę.
2. Wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynków rozliczane są na poszczególne lokale wg odrębnych zasad:
 - a) w budynkach, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne podzielniki kosztów,
 - b) w budynkach, w których co najmniej 90 % użytkowników lokali wyraziło pisemną zgodę na rozpoczęcie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW C. O. W BUDYNKACH, W KTÓRYCH LOKALE NIE SĄ ROZLICZANE W OPARCIU O PODZIELNIKI KOSZTÓW C.O.

§ 3

1. Średni roczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali dla budynków nie wyposażonych w podzielniki ciepła, wylicza się przez podzielenie całkowitego kosztu centralnego

ogrzewania danego budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali posiadających instalację c.o.

2. Koszt centralnego ogrzewania 1 m² dla lokali użytkowych przyjmuje się na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię (opłaty pobierane przez MPEC).

§ 4

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, jeżeli lokal przejmuje Spółdzielnia, rozliczenie następuje zgodnie z okresem rozliczeniowym wg rzeczywistych kosztów. Wynik rozliczenia przejmuje Spółdzielnia i odnosi go w ciężar lub na dobro eksploatacji nieruchomości.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wskutek jego zbycia (tj. sprzedaży, darowizny, zamiany, dziedziczenia itp.), nowy nabywca przejmuje obowiązek rozliczenia kosztów c.o.

§ 5

1. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów c. o. przypadających na dany lokal, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym.
2. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty c. o. przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy, nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za c. o.
3. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka lub nadpłata może być wypłacona, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
4. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c. o., która winna być rozpatrzona w ciągu 30 dni. Reklamacje złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
6. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji złożonych po zakończeniu roku obrachunkowego uwzględnia się w kolejnym okresie rozliczeniowym.
7. Każdy okres rozliczeniowy uważa się za zamknięty po terminie składania odwołań. O terminie składania odwołań użytkownik lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia.
8. W przypadku awarii na części instalacji c.o. w budynku po zgłoszeniu tego faktu przez użytkownika lokalu Spółdzielnia ma obowiązek niezwłocznie podjąć odpowiednie działania celem ustalenia przyczyn i usunięcia awarii.
9. W przypadku awarii c. o. z winy dostawcy energii cieplnej bonifikata winna być udzielona Spółdzielni zgodnie z podpisaną umową między dostawcą a odbiorcą, co uwzględnia się w wynikowych kosztach centralnego ogrzewania zgodnie z § 2 ust.1 c).

§ 6

Zmiana formy rozliczeń na system podzielników kosztów może nastąpić na pisemny wniosek użytkowników co najmniej 90 % lokali w danym budynku, którzy spełnią następujące warunki:

- a) udostępnią lokal w celu zamontowania podzielników kosztów,
- b) wniosą do Spółdzielni opłaty wynikające z zainstalowania podzielników kosztów przed zainstalowaniem podzielników.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW C.O. W BUDYNKACH Z ZAINSTALOWANYMI PODZIELNIKAMI KOSZTÓW

§ 7

Rozliczenie kosztów c.o. w oparciu o podzielniki kosztów następuje wyłącznie w budynkach, w których co najmniej 90 % lokali wyposażonych jest w podzielniki kosztów

§ 8

1. Lokale w budynku mieszkalnym, rozliczanym w oparciu o podzielniki kosztów, posiadające instalację centralnego ogrzewania, a nieposiadające zamontowanych podzielników kosztów, rozliczane są wg m² powierzchni użytkowej:
 - a) lokale mieszkalne - z zastosowaniem (obliczonej na podstawie wskazań podzielników kosztów) najwyższej opłaty na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań, jaka wystąpiła w danym budynku na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię;
 - b) lokale użytkowe - z zastosowaniem (obliczonej na podstawie wskazań podzielników kosztów) najwyższej opłaty na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań, jaka wystąpiła w danym budynku na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Lokale posiadające instalację centralnego ogrzewania, wyposażone w podzielniki kosztów rozlicza się w oparciu:
 - a) protokół odbioru montażu podzielników oraz dokonaną inwentaryzację instalacji c. o. lokalu (liczba i moc elementów grzejnych, usytuowanie lokalu w budynku, ilość pionów c. o.),
 - b) protokół z odczytu wskazań poszczególnych podzielników,
 - c) zaliczkowe miesięczne wpłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni,
 - d) łączny koszt ogrzania lokali w budynku posiadającym podzielniki kosztów wyliczony wg zasad określonych w rozdziale IV § 8 ust. 3, 4, 5.
3. Całkowite koszty zużytej energii zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza w węźle cieplnym pomniejsza się o koszty energii zużytej do ogrzania pomieszczeń wspólnych.
4. Podział kosztów na poszczególne lokale dokonuje się na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników opracowanych indywidualnie dla każdego lokalu, uwzględniających moc grzejną grzejników znajdujących się w lokalu, położenie mieszkania w zależności od stron świata, kondygnacji oraz izolacyjności przegród budowlanych.
5. Koszty mocy zamówionej, przesyłu, opłaty abonamentowej i innych opłat stałych oraz ogrzania powierzchni wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Bonifikaty za niedogrzanie lokali nieopomiarowanych udzielane są na zasadach jak w § 5, ust. 8, 9.

§ 9

Ustalenia dodatkowe dla użytkowników lokali wyposażonych w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów.

1. Odczytu wskazań podzielników kosztów dokonuje się 1 raz w roku, przy czym rozpoczęcie odczytów następuje w ciągu 7 dni od zakończenia roku kalendarzowego, natomiast termin zakończenia odczytów do 12 dni od dnia rozpoczęcia odczytów.
2. Do czasu dokonania indywidualnego rozliczenia kosztów c. o. za pierwszy okres rozliczeniowy i ustalenia na tej podstawie opłaty za centralne ogrzewanie na następny okres rozliczeniowy użytkownik uiszczał będzie w terminie do 25 każdego miesiąca za dany miesiąc opłatę za centralne ogrzewanie w formie zaliczki, której wysokość zależeć będzie od powierzchni mieszkania i ceny jednostkowej.
3. O terminie dokonywania odczytów rozliczający powiadomi użytkownika poprzez odpowiednie ogłoszenie umieszczone na klatkach schodowych z 7-dniowym wyprzedzeniem, zgodnie z opracowanym harmonogramem.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w wyznaczonych przez rozliczającego terminach, zobowiązany on jest ustalić z rozliczającym indywidualny (płatny) termin przeprowadzenia odczytu.
5. Lokal, pomimo posiadania podzielników kosztów, zostanie rozliczony wg najwyższej opłaty na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania, jaka wystąpiła w danym budynku, wyliczonej na zasadach określonych w rozdziale IV § 8 ust. 1a, w przypadku:
 - dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności użytkownika w terminach wynikających z harmonogramu odczytów podanych z 7-dniowym wyprzedzeniem (termin podstawowy i dodatkowy),
 - stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzenia przez użytkownika podzielnika, uniemożliwiających dokonanie prawidłowego odczytu,
 - stwierdzenia manipulacji przy podzielnikach,
 - jakichkolwiek zmian w instalacji c. o. wykonanych bez zgody Spółdzielni.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonane zostanie odczytanie wskazań podzielników i odnotowane w protokole zdawczo - odbiorczym, celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c. o. Rozliczenie użytkownika opuszczającego mieszkanie nastąpi w chwili rocznego rozliczenia całego budynku.
7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje zgodnie z odpowiednim programem rozliczeniowym.

W wyniku rozliczenia użytkownik otrzymuje wydruk zawierający wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal pomniejszony o wpłaty zaliczkowe.
8. Użytkownikom lokali opomiarowanych w podzielniki kosztów nie przysługują bonifikaty.

Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużytą energię obciąża firmę rozliczeniową, dokonującą w imieniu Spółdzielni, podziału kosztów centralnego ogrzewania. W przypadku sporów użytkownik może odwołać się do Zarządu Spółdzielni.
9. Odstąpienie użytkowników lokali od rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie podzielników kosztów, może nastąpić po złożeniu do Spółdzielni stosownego wniosku na piśmie z 12 miesięcznym wyprzedzeniem, liczonym od 1 stycznia.
10. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, iż wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki nie pokryły kosztów centralnego ogrzewania, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym. Na

indywidualny wniosek użytkownika lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni.

11. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od kosztów centralnego ogrzewania, wówczas nadpłata zostaje zaliczona na poczet przyszłych wpłat. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być wypłacona, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni.
12. Każdy użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c. o., która winna być rozpatrzona w ciągu 30 dni. Po terminie składania reklamacje nie będą rozpatrywane.
13. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji złożonych po zakończeniu roku obrachunkowego uwzględnia się w kosztach c. o. kolejnego okresu rozliczeniowego budynku.
14. Każdy okres rozliczeniowy uważa się za zamknięty po terminie składania odwołań. O terminie składania odwołań użytkownik lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia.
15. W przypadku nie wyrażenia zgody przez część mieszkańców budynku na opomiarowanie ich mieszkań w podzielniki kosztów c. o., łączny koszt centralnego ogrzewania przypadający na wszystkie mieszkania wyposażone w podzielniki wyliczony zostanie po pomniejszeniu kosztu centralnego ogrzewania całego budynku o koszt centralnego ogrzewania mieszkań nie posiadających podzelników kosztów, z którymi to rozliczenie nastąpi wg zasad określonych w § 8 pkt 1 Regulaminu.
16. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zauważeniu wadliwego działania podzelników lub zerwaniu z nich plomb.
17. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia na konto Spółdzielni (poza kosztami centralnego ogrzewania) opłaty rocznej za dokonanie odczytów i rozliczeń, określonej w umowie pomiędzy Spółdzielnią a rozliczającym.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. W ZAKRESIE OGRZEWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

§ 10

Obciążanie kosztami c.o. lokali użytkowych następuje co miesiąc w oparciu o faktury MPEC w rozbiciu na opłatę stałą i zmienną wg subliczników lokali użytkowych zainstalowanych przez Spółdzielnię w węzłach budynku, proporcjonalnie do powierzchni lokalu .

VI. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 11

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej jedynie na potrzeby ogrzewania zajmowanego lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów, niż na potrzeby ogrzewania zajmowanego lokalu jest nielegalny.

3. Szczególnym rodzajem nielegalnego poboru energii cieplnej jest jej pobór w przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, plomb oraz każdego innego działania zmierzającego do zafałszowania indywidualnego rozliczania kosztów c. o.
4. W przypadku eksploatacyjnego uszkodzenia podzielnika do obliczenia wysokości opłat c. o. ustala się średnioroczny koszt ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku do czasu niezwłocznej wymiany podzielnika, zgodnie z § 3 ust. 1.

VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” w dniu 18.07.2017 r. Uchwałą Nr 153/XII/2017 obowiązuje od dnia uchwalenia i podlega podaniu do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od daty jego wprowadzenia do stosowania.