

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.Nr 54 poz.348) z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 roku) z późniejszymi zmianami
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku – o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 roku) 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.
 - a) rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa :
 - 1) w sezonie grzewczym od + 12 °C
 - 2) poza sezonem grzewczym od + 10 °C a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,
 - b) Przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19,00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:
 - 1) + 12 °C w sezonie grzewczym
 - 2) + 10 °C poza sezonem grzewczym
5. Koszt ciepła to koszt zakupu ciepła w Przedsiębiorstwach Energetyki Ciepłej, ”ENMAG” Sp. z o.o. , Elektrowni Chorzów oraz Zakładach Azotowych w celu :
 - ogrzewania budynków
 - 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 :
 - według wskazań podzielników kosztów i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.
 - według wskazań podzielników i ilości osób zamieszkałych – gdy lokal nie posiada wodomierza
 - według powierzchni użytkowej (gdy lokal nie posiada podzielników kosztów) i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.
 - według powierzchni użytkowej (gdy lokal nie posiada podzielników kosztów) i ilości osób (gdy lokal nie posiada wodomierzy c.w.)
8. Rozliczenie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla dwóch grup budynków :
 - a) wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania
 - b) 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

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ogrzewania.
2. Zaliczki, o których mowa winny być wnoszone przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w oparciu o poniesione koszty zakupu oraz prognozę na następny okres rozliczeniowy.
4. Użytkownik lokalu uniemożliwiający zainstalowanie podzielników kosztów wnosi opłaty zaliczkowe za ciepło dostarczone na ogrzewanie podwyższone o 20 %.
5. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali.
6. Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w pkt.III.1. 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

1. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania ustala się jako różnicę pomiędzy poniesionymi całkowitymi kosztami zakupu zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a dokonanyymi naliczeniami za podgrzanie wody do celów ciepłej wody.
2. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkownikami lokali w budynkach (zgodnie z p.II.8), przy czym proporcję części stałej do zmiennej ustala każdorazowo Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

3. Podstawę rozliczania kosztów ciepła stanowią :
- dla części stałej – powierzchnia użytkowa mieszkania,
 - dla części zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie – wskazanie podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniach
 - w budynkach nie opomiarowanych – powierzchnia użytkowa mieszkania

4. 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:

- aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- 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.

5. Użytkownicy lokali, w których :

- nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania
- uszkodzono podzielniki lub ich plomby w sposób zamierzony
- zmieniono usytuowanie podzielnika kosztów
- 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.

6. 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.

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

- niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia

- nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu
- nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu
- w uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wnoszeniu nadpłaty oraz niedopłaty w miesięcznych ratach.

V. Zasady rozliczania kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody

1. Użytkownik lokalu do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda zobowiązany jest do ponoszenia opłat zaliczkowych za podgrzanie wody wodociągowej według wskazań wodomierzy indywidualnych, a dla lokali nie wyposażonych w wodomierze ryczałtowo w zł/osobę/miesiąc.
2. W przypadku lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, jak również 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 11m³/miesiąc/osobę zamieszkałą w lokalu, niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynku lub zespołu budynków.
3. 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.
4. Ostatecznego rozliczenia rocznego wniesionych zaliczek oraz poniesionych kosztów dokonuje się wraz z rozliczeniem zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

VI. Postanowienia szczególne

1. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” należy :
 - a) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt użytkownika lokalu
 - b) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzeniu odczytów podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem – poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń
 - c) 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
 - d) kontrola stanu i prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń.
 - e) nadzór nad terminowym przeprowadzaniem legalizacji wodomierzy.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :
 - a) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń
 - b) udostępnienie każdorazowo lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów
 - c) zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy – zgodnie z wytycznymi i instrukcją użytkownika
 - d) niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb

- e) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie
3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności :
- zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana
 - zamiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych
 - spuszczenie wody z instalacji
 - uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności o których mowa w p.VI.3. zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej powstałej szkodzie.
5. W uzasadnionych przypadkach, gdy odczytu podzielników kosztów w lokalu nie dokonano w wyznaczonych dwóch terminach ustala się dodatkowy odczyt płatny przez użytkownika lokalu.
6. 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 pkt. IV.7. analogicznie oznaczone okresy dysponowania lokalem.
7. Postanowienia, o których mowa w pkt.7 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.
8. 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.
9. Do rozpatrzenia reklamacji wynikających z rozdziału IV pkt 7 upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą RN nr 1/2009 z dnia 19 stycznia 2009 r.