

REGULAMIN

rozliczania kosztów ogrzewania lokali obowiązujący w Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej im. dr Jana Wyżykowskiego
w Lubinie

TEKST JEDNOLITY

I Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze /Dz. U. z 2013 r. poz. 1443/,
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2013 r. poz. 1444/,
- 3) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne /Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, z późn. zm./,
- 4) rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło /Dz. U. Nr 194, poz. 1291/,
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm./
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny /Dz. U. z 2014 r. poz. 121/,
- 7) Statut SML-W im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.

§ 3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1/ Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie.
- 2/ użytkownika lokalu - członka posiadającego lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 3/ usługodawca- dostawca energii cieplnej dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 4/ powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje oraz innych pomieszczeń służącym mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, bądź obudowane. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek.

5/ podzielniki kosztów ogrzewania – zainstalowane urządzenia umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal mieszkalny.

§ 4

Podstawowym założeniem rozliczenia kosztów jest zasada, że użytkownicy poszczególnych węzłów cieplnych (budynek) pokrywają całkowite koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody tego węzła cieplnego (budynek).

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:

- a) zamontowania urządzeń regulacyjno pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostacyjne, podzielniki kosztów ogrzewania), oraz w uzasadnionych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
- b) dokonania odczytów oraz czynności eksploatacyjnych ww. urządzeń,
- c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
- d) kontroli stanu urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

2. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do:

- a) natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni o wszelkich nieprawidłowościach w pracy urządzeń pomiarowych służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
- b) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do rozliczeń.
- c) utrzymywania w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16 ° C.

§ 6

Ocena zgłoszonych nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.

§ 7

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są raz w roku metodą radiową do dnia 30 września każdego roku.
2. Rozliczenie i odczyt w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

§ 8

1. Okresem rozliczeniowym opłat za centralne ogrzewanie jest okres dwunastu miesięcy od 1 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego.
2. Użytkownikom lokali przysługuje prawo zmiany sposobu rozliczania z rozliczenia według podzielników kosztów ogrzewania na rozliczenie według m² powierzchni użytkowej oraz na odwrót. Wniosek w sprawie zmiany sposobu rozliczania winien być złożony na piśmie w terminie nie później niż na dwa tygodnie przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego.
3. Zmiana sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nie może być dokonywana w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Montaż podzielników kosztów ogrzewania nie może być dokonany w czasie trwania sezonu grzewczego, za wyjątkiem przypadku wymiany grzejnika w lokalu opomiarowanym oraz czynności serwisowych.

5. W przypadku rezygnacji z rozliczenia przy użyciu podzielników kosztów ogrzewania minimum 1/2 ogółu użytkowników lokali w budynku, rozliczenie przy użyciu podzielników kosztów ogrzewania nie może być dokonywane i w takim przypadku rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane będzie według m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem kosztów ogrzewania powierzchni wspólnych budynku.

§ 9

Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w terminie do 3 miesięcy licząc od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 10

1. Od momentu otrzymania rozliczenia, użytkownikowi lokalu przysługuje 14 dniowy termin do złożenia reklamacji dotyczącej odczytu. Spółdzielnia winna w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni. Czas oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat.

2. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji udokumentowanymi kosztami ponownego odczytu i rozliczenia, obciążony zostanie użytkownik lokalu.

3. W przypadku dłuższej nieobecności użytkownika lokalu z powodu np. wyjazdu urlopowego, pobytu w szpitalu, sanatorium czy też zdarzeń losowych, Zarząd Spółdzielni na udokumentowany wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na złożenie reklamacji po upływie terminu określonego w ust. 1. nie później jednak niż 14 dni od ustania przyczyny opóźnienia.

§ 11

1. W przypadku powstania nadpłaty w kosztach centralnego ogrzewania ustalonych w oparciu o dokonane rozliczenie, nadpłata ta zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika wypłacona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
2. W przypadku występowania zaległości wobec Spółdzielni w opłatach za użytkowanie lokalu, nadpłata wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczana na poczet zadłużenia.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W wyjątkowych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu niedopłata może być za zgodą Zarządu Spółdzielni rozłożona na raty.

§ 12

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego następuje według następujących zasad:

1. W przypadku przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni rozliczanego wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania należy dokonać odczytu podzielników kosztów ogrzewania w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Spółdzielnię, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia kosztów ogrzewania z wniesionymi zaliczkami w okresie użytkowania. Następny odczyt należy dokonać w momencie objęcia lokalu przez nowego użytkownika.

2. W przypadku przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni rozliczanego na podstawie powierzchni użytkowej, koszty zakupu ciepła przypadające na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników lokalu proporcjonalnie do ilości dni trwania w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań, uzyskania prawa do lokalu w wyniku roszczenia lub darowizny i bez dostarczenia protokołu zdawczo – odbiorczego do Spółdzielni na dzień przekazania lokalu, ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w całości będzie następować na użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku dokonania zbycia lub nabycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę.
5. W przypadku przysądzenia na rzecz nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu nabytego w drodze licytacji, powstałą w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania nadpłatę lub niedopłatę należy podzielić na użytkowników lokalu proporcjonalnie do okresu posiadania prawa do lokalu.

§ 13

Użytkownicy lokali usługowych charakteryzujących się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne, ponoszą w 100% koszty centralnego ogrzewania i nie są do nich stosowane współczynniki wyrównawcze (korygujące).

§ 14

Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię w zespołach dwu- osobowych. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w protokole. Uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli skutkować będzie obciążeniem opłatą w wysokości 200 % ceny rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej budynku z okresu rozliczeniowego.

II Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach.

§ 15

Całkowity koszt zużycia energii cieplnej na danym węźle-ciepłym / budynku/ za dany okres rozliczeniowy pomniejszony o koszt podgrzania wody stanowi koszt centralnego ogrzewania do rozliczenia z użytkownikami lokali.

§ 16

1. W budynkach, w których poszczególne lokale mają zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany. W takich przypadkach:
 - 1/ koszt centralnego ogrzewania na lokal opomiarowany składa się z:
 - a/ kosztów stałych – w wysokości 60 % kosztów ogrzewania, odnoszonych do powierzchni użytkowej lokalu, przyjmowanych jako procent całkowitego kosztu ogrzewania danego budynku. Koszty te odzwierciedlają koszty zależne m.

innymi od mocy zamówionej oraz kosztów ogrzewania łazienek, klatek schodowych, piwnic, suszarni i innych pomieszczeń wspólnych;

b/ I -kosztów zmiennych (zależnych od zużycia) – w wysokości 30 % kosztów ogrzewania, rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia ciepła przez podzielniki kosztów ogrzewania, całkowitych współczynników oceny grzejników oraz współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. Koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez opomiarowane grzejniki w lokalu;

c/ II -kosztów zmiennych (zależnych od zużycia) – w wysokości 10 % kosztów ogrzewania, rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych naliczonych na podstawie średniej temperatury wewnątrz lokalu;

2/ koszt centralnego ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych ustala się na poziomie 130% ceny m² powierzchni użytkowej rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania budynku z okresu rozliczeniowego. W budynkach, gdzie nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania, koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się na poziomie 100 % ceny rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej budynku z okresu rozliczeniowego.

2. Koszt czynności odczytowo - rozliczeniowych w wysokości określonej w umowie z firmą rozliczeniową nie jest włączony do bezpośrednich kosztów ogrzewania i jest rozliczony odrębnie proporcjonalnie do ilości podzielników kosztów ogrzewania lub stanowi ryczałt równy podwójnemu kosztowi rozliczenia jednego podzielnika w przypadku rozliczenia z powierzchni użytkowej lokalu.

§ 17

1. Wysokość opłaty miesięcznej za ogrzewanie ustala się na okres rozliczeniowy w formie zaliczki.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wysokość ustalona na podstawie wyników rozliczeń z ostatniego okresu rozliczeniowego, powinna zapewnić pełne pokrycie kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym. Nowa wysokość zaliczki będzie ustalana od 01.01 następnego roku.
3. Wysokość zaliczki miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali przyjmuje się dla każdego budynku oddzielnie.
4. Wysokość zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego, w szczególności w przypadku zmiany cen dostawców ciepła.
5. Zaliczki lokali nieopomiarowanych w budynkach opomiarowanych ustala się w wysokości 130% zaliczki lokali opomiarowanych.
6. Wysokość zaliczki miesięcznej za ogrzewanie zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały z podaniem informacji do Rady Nadzorczej.

§ 18

Do wyrównania kosztów ogrzewania lokali niekorzystnie usytuowanych stosuje się tzw. współczynniki wyrównawcze (korygujące) określone przez Spółdzielnię i podane firmie rozliczeniowej.

III Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub z nie odczytanym bądź uszkodzonym podzielnikiem.

§ 19

1. Dla lokali, których użytkownicy zrezygnowali z rozliczenia z podzielników, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, opłatę za centralne ogrzewanie ustala się na poziomie 130% ceny rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej budynku z okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania nie z winy użytkownika (awaria urządzenia), rozliczenie zostanie wykonane na podstawie zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego w pomieszczeniu z uszkodzonym podzielnikiem.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika (uszkodzenia podzielnika lub plomby, stwierdzenie manipulacji) albo uniemożliwienia dokonania odczytu podzielnika, Spółdzielnia będzie uprawniona do dochodzenia od użytkownika lokalu odszkodowania tytułu poniesionych kosztów ogrzewania, również na drodze postępowania sądowego.
4. Przyjęta w ust. 1 zasada rozliczania opłat za centralne ogrzewanie, stanowi podstawę do ustalenia wielkości zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

§ 20

1. Użytkownicy lokali w budynkach opomiarowanych są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg następujących zasad:
- 1) w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów ogrzewania – opłata jest iloczynem ilości podzielników kosztów ogrzewania w lokalu i opłaty za rozliczenie jednej sztuki podzielnika kosztów ogrzewania,
 - 2) w rozliczeniu na podstawie powierzchni użytkowej – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu równy podwójnemu kosztowi rozliczenia jednego podzielnika kosztów ogrzewania.

§ 21

Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której te lokale są zajmowane.

§ 22

Koszty zakupu podzielników kosztów ogrzewania ponoszą użytkownicy lokali, w których podzielniki kosztów ogrzewania zostaną zamontowane. Z chwilą zamontowania podzielnik kosztów ogrzewania staje się własnością użytkownika lokalu.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 23

Regulamin został zatwierdzony uchwałą RN nr 29 z dnia 12.08.2014r. Zmieniony uchwałą RN nr 8 z dnia 22-03-2016 r. oraz nr 1 z dnia 23-01-2017 r. Tekst jednolity sporządzono na podstawie Regulaminu i uchwał, o których mowa w ust. 1 i zatwierdzono uchwałą nr 12 z dnia 03-04-2019 r.