

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

I Postanowienia ogólne.

§1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią: ustawa Prawo Spółdzielcze, ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut SML-W im dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie, ustawa Prawo Energetyczne, rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad w obrocie ciepłem, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kodeks cywilny.

§2

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

§3

1. Przez Spółdzielnię rozumie się SML-W im dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - 1) Członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) Najemcę lokalu,
 - 3) Właściciela lokalu będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 4) Osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) Osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez usługodawcę-dostawcę rozumie się dostawcę energii cieplnej dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.

§4

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

§5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń regulacyjno pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, 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.

§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 wg ustalonego harmonogramu. O terminie odczytu użytkownik będzie powiadomiony z wyprzedzeniem na minimum 5 dni poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej. W przypadku braku możliwości odczytu w pierwszym terminie użytkownik zostanie powiadomiony o dodatkowym terminie odczytu poprzez ogłoszenie na klatce schodowej oraz indywidualnie, kolejny trzeci odczyt dokonuje się za odpłatnością na koszt użytkownika lokalu.
2. Rozliczenie i odczyt w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy.
3. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu, który potwierdza podpisem dokonanie odczytu i zużycie jednostek. Kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w kwicie odczytowym.
4. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
5. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z kwitu odczytowego.

§8

Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar ustalony na podstawie wyników

rozliczeń z ostatniego okresu, które powinny zapewnić pełne pokrycie kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym.

§9

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

§10

Okres zgłaszania reklamacji upływa po 14 dniach od daty otrzymania rozliczenia. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, kosztem dodatkowej usługi serwisowej, będzie obciążony użytkownik lokalu.

§11

1. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu wobec Spółdzielni, nadpłata 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, nie będzie użytkownikowi wypłacana nadpłata wynikająca z rozliczenia – nadpłata za centralne ogrzewanie będzie 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

Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zmienia się użytkownik lokalu, to rozliczeniu podlegać będzie za cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu, który posiada tytuł prawny do lokalu.

§13

Lokale usługowe, charakteryzujące się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne, ponoszą w 100% koszty ogrzewania i nie są stosowane do nich współczynniki korygujące, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.

§14

Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2- osobowych. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w protokole. Czynności te mogą też być przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni. Uniemożliwienie kontroli jw. skutkować będzie sankcjami przewidzianymi w III rozdziale punkt 4.

II Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w podzielniki.

§15

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

§16

1. Rozliczenie ogrzewania danej nieruchomości (węzła ciepłego-budynku mieszkalnego) podlega podziałowi na dwie części:
 - opłatę stałą niezależną od zużycia indywidualnego w wysokości 50% kosztów ogrzewania rozdzielana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
 - opłatę zmienną zależną od indywidualnego zużycia w wysokości 50% kosztów ogrzewania rozdzielana proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników przyjętych w stosowanym systemie rozliczeniowym.
1. Koszt czynności odczytowo - rozliczeniowych w wysokości określonej umownie nie jest włączony do bezpośrednich kosztów ogrzewania i jest rozliczony odrębnie proporcjonalnie do ilości podzielników.

§17

1. Wysokość zaliczki na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie indywidualnego kosztu ogrzewania poniesionego w minionym okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem współczynnika przewidywanego wzrostu cen ciepła.

§18

Do wyrównania kosztów ogrzewania lokali niekorzystnie usytuowanych stosuje się tzw. współczynniki wyrównawcze (korygujące) zgodnie z systemem indywidualnych rozliczeń ciepła firmy rozliczeniowej.

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

§19

1. Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki lub w których nie dokonano odczytu poddzielników, opłatę za centralne ogrzewanie ustala się w formie stawki ryczałtowej na m² powierzchni użytkowej, podstawę do ustalenia stawki ryczałtowej stanowi najwyższy koszt ogrzewania według wskazań mierników ciepła na zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Dla lokali które zrezygnowały z rozliczenia z poddzielników, opłatę za centralne ogrzewanie ustala się w formie stawki ryczałtowej na m² powierzchni użytkowej, podstawę do ustalenia stawki ryczałtowej stanowi najwyższy koszt ogrzewania według wskazań mierników ciepła na zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracowników spółdzielni bądź osoby upoważnionej nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia poddzielników, ich demontażu bądź doprowadzenia przez użytkownika lokalu do nieprawidłowego ich funkcjonowania, opłata za centralne ogrzewanie ustalona jest w formie stawki ryczałtowej na m². Podstawę do ustalenia stawki ryczałtowej stanowi najwyższy koszt ogrzewania 1 m² dla danego budynku mieszkalnego, zwiększony o 200% w obecnym rozliczanym sezonie grzewczym. Powyższe rozliczenie ma zastosowanie także do lokali, których użytkownicy odmówili (uniemożliwili) wpuszczenia pracownika Spółdzielni bądź osoby upoważnionej w celu dokonania kontroli poddzielników.
4. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia lub wadliwego funkcjonowania pojedynczych poddzielników koszt ciepła zużytego określa się na poziomie średnich odczytów z trzech ostatnich lat w danym pomieszczeniu .
5. Przyjęte w punktach 1,2,3 i 4 zasady rozliczania opłat za centralne ogrzewanie, stanowią podstawę do wymiaru zaliczek na następny okres rozliczeniowy. W przypadku zmiany cen przez dostawcę zaliczkę należy zwiększyć o dany procent zwiększający stawki opłat.
6. Zaliczka ustalona na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego winna być rozliczona po zakończeniu bieżącego okresu rozliczeniowego na podstawie cen za dany okres.

IV Załączniki.

§20

1. Umowa w sprawie rozliczenia kosztów energii cieplnej c..o. wg poddzielników kosztów - WZÓR.
2. Umowa rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu na cele centralnego ogrzewania na podstawie stawki ryczałtowej – bez poddzielników

kosztów, najwyższy koszt ogrzewania na m² powierzchni użytkowej –
WZÓR.

V Postanowienia końcowe.

§21

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Rozliczania Kosztów Ogrzewania w SML W im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie z dnia 25-10-2010 r. wraz z Aneksami.
2. Regulamin zatwierdzono uchwałą RN nr 28/25-06-2012 i wchodzi w życie z dniem 25-06-2012 r.