

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: 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:
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. Przez usługodawcę-dostawcę rozumie się dostawcę energii cieplnej dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 4

Podstawowym założeniem rozliczenia kosztów jest zasada, że użytkownicy poszczególnych węzłów ciepłych (nieruchomości) pokrywają całkowite koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody tego węzła ciepłego (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 listem bez potwierdzenia odbioru. Przy trzecim odczycie poprzez pisemne powiadomienie doręczone przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby i potwierdzone podpisem przez użytkownika lub listem za potwierdzeniem odbioru 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. Dokument odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w dokumencie odczytowym.
4. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
5. W przypadku odmowy podpisania dokumentu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z dokumentu odczytowego.

§ 8

1. 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.
2. Okresem rozliczeniowym opłat za centralne ogrzewanie jest okres dwunastu miesięcy od 1 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego.
3. Użytkownikom lokali przysługuje prawo zmiany sposobu rozliczania z rozliczenia według podzielników 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.

§ 9

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

§ 10

1. Od momentu otrzymania rozliczenia, użytkownikowi lokalu przysługuje 14 dniowy termin do złożenia reklamacji dotyczącej odczytu. Czas oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji udokumentowanymi kosztami ponownego odczytu, obciążony zostanie użytkownik lokalu.
2. 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.

§ 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 § 19 ust 3.

II Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w podzielniki.

§ 15

Całkowity koszt zużycia energii cieplnej na danym węźle-cieplnym 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.
2. Koszt czynności odczytowo - rozliczeniowych w wysokości określonej umownie nie jest włączony do bezpośrednich kosztów ogrzewania i jest rozliczony odrębnie proporcjonalnie do ilości podzielników.

§ 17

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 podzielnikiem.

§ 19

1. Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki lub w których nie dokonano odczytów podzielników, z powodu nieudostępnienia przez użytkownika lokalu mieszkalnego, opłatę za centralne ogrzewanie ustala się w formie stawki ryczałtowej na m² powierzchni użytkowej. Podstawą rozliczania jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i kosztów zmiennych przez łączną powierzchnię lokali w budynkach przyporządkowanych do węzła.
2. 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 w formie stawki ryczałtowej na m² powierzchni użytkowej. Podstawą rozliczania jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres

rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i kosztów zmiennych przez łączną powierzchnię lokali w budynkach przyporządkowanych do węzła.

3. W przypadku stwierdzenia przez pracowników spółdzielni bądź osoby upoważnionej nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia podzielników, ich demontażu bądź doprowadzenia przez użytkownika lokalu do nieprawidłowego ich funkcjonowania, opłata za centralne ogrzewanie ustalona jest w formie stawki ryczałtowej na m² powierzchni użytkowej. Podstawą rozliczania jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i kosztów zmiennych przez łączną powierzchnię lokali w budynkach przyporządkowanych do węzła.
4. skreślony.
5. Przyjęte w ust. 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. skreślony

IV Załączniki.

§ 20

1. Umowa w sprawie rozliczenia kosztów energii cieplnej c..o. wg podzielników kosztów - WZÓR.
2. Umowa rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu na cele centralnego ogrzewania na podstawie stawki ryczałtowej – bez podzielników kosztów, koszt ogrzewania na m² powierzchni użytkowej - WZÓR.

V Postanowienia końcowe.

§ 21

1. Regulamin zatwierdzono uchwałą RN nr 28/25-06-2012 i wchodzi w życie z dniem 25-06-2012 r.
2. Tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany zatwierdzone uchwałą RN nr 40 z dnia 11-07-2013r oraz uchwałą RN nr 52 z dnia 10-12-2013r.