

REGULAMIN

**rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody
w lokalach mieszkalnych i użytkowych**

**Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Perspektywa" w Rudzie Śląskiej
dalej zwanej "Spółdzielnią"**

przyjęty Uchwałą nr 54/06 Rady Nadzorczej z dnia 28.11.2006 r.

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wynikające z Uchwały nr 145/09 z dnia 20.01.2009r.)

Podstawy prawne

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych - dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

1. ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn.zm.),
2. ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.),
3. ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.), wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) dostawca - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
- 2) odbiorca - Spółdzielnia,
- 3) lokator - osoba, która zajmuje lokal znajdujący się w zasobach Spółdzielni,
- 4) licznik ciepła - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
- 5) okres rozliczeniowy - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania okres między 1 czerwca a 31 maja roku następnego, w przypadku rozliczania podgrzania wody użytkowej okresy ustalane analogicznie jak w § 6 „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych”.
- 6) sezon grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi,
- 7) firma rozliczająca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, wyłoniony w drodze przetargu, któremu Odbiorca, na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła,
- 8) budynek - rozumie się przez to również jego części, jeżeli rozliczane są w oparciu o osobne liczniki ciepła,
- 9) podzielniki - rozumie się przez to podzielniki wyparkowe lub elektroniczne oraz mieszkaniowe liczniki ciepła.

2.W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż to określono w ust. 1 pkt 5.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. (np. przedpokój, łazienka) a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń w mieszkaniu.

2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16 °C w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690).

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 5

1.Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawców lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.

2.Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.

3.Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.

4.Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku które:

- przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową przyjmują wartość "1" dla wszystkich mieszkań,
- przy rozliczeniu od podzielników ich wartość jest ustalana w "Programie rozliczania kosztów ogrzewania".

5.Lokatorzy otrzymują rozliczenia w terminie do 20 października każdego roku.

§ 6

1.Przez koszty zakupu energii cieplnej rozumie się:

a) koszty stałe zakupu

- koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
- koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,

b) koszty zmienne zakupu

- koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
- koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
- koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza.

2.W przypadku kotłowni własnych przez koszty centralnego ogrzewania rozumie się:

- koszt zakupu opału,
- koszty pozostałych materiałów, energii elektrycznej, usług ewidencjonowanych jako "kotłownie własne".

§ 7

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:

- a) podzielniki kosztów centralnego ogrzewania - przez firmę rozliczającą,
- b) powierzchnię (m²) użytkową lokalu - przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z przepisami, opierając się na opinii większości lokatorów danego budynku.

3. Zmiana metody rozliczenia nastąpić może po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zgodnie z przepisami ustawy, na podstawie wniosku popartego opinią większości lokatorów danego budynku, zgłoszonego w terminie do 31 maja.

4. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 8

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Spółdzielnia na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku lub kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zgodnie z § 6.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w nieruchomości objętej rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę do ich rozliczenia.

Zasady rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów zużycia ciepła.

§ 9

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku lub kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zgodnie z § 6.

2. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki, koszty stałe zakupu ciepła dzieli się według powierzchni użytkowej lokali a koszty zmienne zakupu ciepła dzieli się stosując proporcje określone w § 10.

3. Rozliczeń kosztów ciepła w oparciu o podzielniki dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie:

- wskazań podzelników kosztów ciepła,
- inwentaryzacji instalacji grzewczej w mieszkaniu,
- listy lokatorów w budynkach,
- informacji o powierzchni użytkowej lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez lokatorów.

4. Odczyty podzelników wykonywane są w terminach:

- podstawowym - w terminie 30 dni od zakończenia sezonu grzewczego,
- dodatkowym - uzgodnionym przez firmę rozliczeniową z lokatorem.

5. O terminie odczytów lokatorzy powiadamiani są:

- informacją na tablicy ogłoszeń dla odczytu podstawowego,
- imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.

§ 10

1. Proporcje rozłożenia kosztów centralnego ogrzewania ustala się następująco:

- dla budynków niedocieplonych - 70% kosztów zmiennych zakupu ciepła rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1m²), a 30% w oparciu o podzielniki,
- dla budynków częściowo docieplonych - 60% kosztów zmiennych zakupu ciepła rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1m²), a 40% w oparciu o podzielniki,
- dla budynków całkowicie docieplonych (ściany zewnętrzne budynku, dachy) - 50% kosztów zmiennych zakupu ciepła rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1m²), a 50% w oparciu o podzielniki.

2. Zmiana proporcji rozłożenia kosztów następuje od nowego sezonu grzewczego (w razie docieplenia budynku podczas sezonu grzewczego). Jednocześnie przez budynki całkowicie docieplone rozumie się budynki docieplone w technologiach stosowanych po 1990 roku.

§ 11

1. Obowiązki firmy rozliczeniowej:

- 1) dostarczanie i montowanie podzielników kosztów c.o.,
- 2) dokonywanie corocznych odczytów podzielników,
- 3) dokonywanie odczytów kontrolnych i międzyokresowych wg wskazań Spółdzielni lub na podstawie pisemnych zgłoszeń lokatorów,
- 4) przeprowadzanie inwentaryzacji w mieszkaniach w celu uzyskania danych niezbędnych do dokonania rozliczeń,
- 5) stosowanie ustalonych przez Spółdzielnię proporcji rozłożenia kosztów,
- 6) dostarczanie Spółdzielni zestawień zbiorczych dla poszczególnych budynków najpóźniej w terminie do 20 września każdego roku,
- 7) sporządzanie rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokatorów i dostarczanie ich Spółdzielni do 10 października każdego roku,
- 8) rozpatrywanie reklamacji zgłoszonych przez lokatorów w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia reklamacji.

2. Przedstawiciel firmy rozliczeniowej jest zobowiązany przedstawić upoważnienie wystawione przez firmę dokonującą rozliczeń, uprawniające go do przeprowadzania czynności wskazanych w ust 1 pkt 1-5.

3. Pracownik firmy rozliczającej nie ma prawa pobierania od lokatorów jakichkolwiek opłat.

§ 12

1. Terminy podstawowe odczytu stanów podzielników kosztów ogrzewania wynikają z harmonogramu określonego przez firmę rozliczeniową i są podawane każdorazowo do wiadomości lokatorów z wyprzedzeniem 14-to dniowym, przez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków. Harmonogram dostępny jest także w administracji.

2. Na wniosek lokatora, któremu żaden z dwóch podstawowych terminów podanych w harmonogramie nie odpowiada, dopuszcza się dodatkowy trzeci termin odczytu. Termin ten jest ustalany indywidualnie z lokatorem. Koszt tej usługi ustalony w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu pokrywa wnioskodawca.

3. Na wniosek lokatora możliwe jest przeprowadzenie dodatkowego odczytu stanów podzielników kosztów ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego. Koszt tej usługi ustalony w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu pokrywa wnioskodawca.

§ 13

1. Lokal, bez podzielników kosztów ciepła, znajdujący się w budynku, w którego większości lokali założono podzielniki kosztów ciepła, zostanie rozliczony wg najwyższego zużycia ciepła występującego w lokalu z podzielnikami, znajdującym się w tym samym budynku.

2. Lokator, pomimo posiadania w lokalu podzielników, zostanie rozliczony na zasadach określonych w ust. 1, jak lokator lokalu bez podzielników w następujących przypadkach:

a) nieobecności w lokalu w terminach wyznaczonych do odczytu, bądź niezgodnienia terminu odczytu dodatkowego,

b) stwierdzenia zerwania większości plomb lub uszkodzenia większości podzielników, w wyniku czego niemożliwe stało się prawidłowe przeprowadzenie odczytu,

c) jakichkolwiek zmian instalacji dokonanych bez zgody Spółdzielni,

d) innych przeszkód powstałych z winy lokatora, uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników kosztów ciepła.

3. Lokator zostanie rozliczony za zużycie ciepła w pomieszczeniu, w którym został uszkodzony podzielnik lub zerwana plomba w następujący sposób:

a) gdy uszkodzenie wynika z winy lokatora, rozliczony zostanie wg mocy grzejnika znajdującego się w tym pomieszczeniu, pod warunkiem, że sprawnych podzielników w mieszkaniu jest co najmniej tyle, co podzielników uszkodzonych,

b) gdy uszkodzenie nie wynika z winy lokatora, rozliczony zostanie ze średniego zużycia ciepła wynikającego z odczytów nieuszkodzonych podzielników w pozostałych pomieszczeniach.

4. W przypadku rezygnacji przez lokatora z rozliczania na podstawie podzielników zamontowanych w lokalu, lokator będzie rozliczany wg zasad określonych w ust. 1.

5. W przypadku zdania lokalu i jego przejęcia przez Spółdzielnię, firma rozliczająca wraz ze Spółdzielnią przeprowadza dodatkowy odczyt, na podstawie którego oblicza się wysokość opłaty, którą wnosi dotychczasowy lokator, po dokonaniu rozliczenia.

6. W przypadku przekazania lokalu przez Spółdzielnię nowemu lokatorowi obowiązany jest on uregulować opłatę wynikającą ze wskazań podzielników odczytanych w momencie przekazywania lokalu.

7. W pozostałych przypadkach, w razie zmiany lokatora wynikającej m.in. z zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany, a także w wyniku dziedziczenia, jeżeli nie dokonano odczytu dodatkowego w chwili przejęcia lokalu, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów ciepła ponosi lokator, który przejął lokal.

Obowiązki lokatora

§ 14

I. Do obowiązków lokatora należy:

1. zapewnienie warunków prawidłowej eksploatacji podzielników kosztów ciepła,

2. informowanie niezwłocznie firmy rozliczającej lub Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników kosztów ciepła, nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,

3. umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni okresowej kontroli podzielników kosztów ciepła,

4. umożliwienie odczytania wskazań podzielników kosztów ciepła,

5. umożliwienie łatwego dostępu do podzielników, sprawdzanie wielkości odczytów i potwierdzanie ważności protokołu odczytu poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika,

6. ponoszenie kosztów eksploatacji podzielników oraz czynności związanych z rozliczeniem lokalu zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu,

7.okresowa konserwacja i naprawa powłok antykorozyjnych instalacji centralnego ogrzewania i grzejników usytuowanych w lokalu,

8.ponoszenie opłaty w wysokości 70 zł z tytułu wykonania usługi obniżenia poziomu wody w pionie centralnego ogrzewania, dokonanej na zlecenie lokatora,

9.niewzłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania.

II. 1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja lokatora w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności :

- a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
- c) demontaż grzejników,
- d) wymiana armatury przygrzejnikowej bez zgody Spółdzielni,
- e) demontaż lub manipulacja przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
- f) zrywanie lub naruszanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
- g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.

2. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa w pkt 1 lokator ponosi odpowiedzialność finansową.

3. Lokator zostanie obciążony kosztami :

- a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
- c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. (na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę),
- d) wymiany podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych z winy lokatora lub posiadających zerwane albo naruszone plomby,
- e) naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek i terminów rozliczeń.

§ 15

1.Lokator zobowiązany jest do uiszczania zaliczki na poczet pokrycia kosztów rocznego zużycia energii cieplnej, w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej (w odniesieniu do 1m2 powierzchni użytkowej):

- a)dla lokali mieszkalnych - do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
- b)dla lokali użytkowych - do 30 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

2.Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.

3.W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia powiadomi lokatorów.

4.Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, lokator zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. W uzasadnionych wypadkach lokator może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.

5.Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia lokatora wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych w pozycji – centralne ogrzewanie.

6.W terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, lokator ma prawo zgłosić reklamację firmie rozliczającej lub Spółdzielni. Reklamacja winna być rozpatrzona przez firmę rozliczającą lub Spółdzielnię w ciągu 14 dni od daty jej wpływu.

Zasady rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej

§ 16

1.Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie wody ustala się analogicznie jak w §11 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, przy czym stawkę ryczałtu za podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w oparciu o faktycznie poniesione koszty zakupu.

2.Podstawą rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele podgrzania wody od dostawców.

3.Przez koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:

- koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
- koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
- koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
- koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą.

4.Rozliczanie podgrzania wody z lokatorami przeprowadza się w oparciu o:

- a)wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody użytkowej (cwu),
- b)koszt podgrzania 1m³ wody wyliczonego na podstawie łącznych kosztów zawartych w ust. 3.

5.Dla lokali nieodczytanych i nieopomiarowanych ustala się ilość zużycia wody zgodnie z zapisami § 8 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

6.W przypadku uszkodzenia plomb niezawinionego przez lokatora stosuje się zapisy §7 ust.1 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

7.Rozliczenia kosztów dokonuje się dwa razy w roku.