

REGULAMIN

rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

Przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/III/2000 z dnia 01.03.2000r.

(Tekst ujednolicony - obejmujący zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1 z dnia 16.05.2001r.,

Aneksem Nr 2 z dnia 02.10.2002r., Aneksem Nr 3 z dnia 17.12.2003r., Aneksem nr 4 z dnia 21.04.2004r. i Aneksem nr 5 z dnia 16.02.2011r.)

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali wyposażonymi w instalację centralnego ogrzewania, znajdującego się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. I. J. Paderewskiego w Katowicach,
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu, w tym lokal użytkowy,
- 3) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę) oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- 4) Sprzedawcy - należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło do zasobów Spółdzielni,
- 5) sezonie grzewczym - należy przez to rozumieć okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów,
- 6) okresie rozliczeniowym – rozumie się przez to okres pomiędzy dniem 1 maja a 30 kwietnia roku następnego,
- 7) SIRK – system indywidualnego rozliczenia kosztów,
- 8) powierzchni ogrzewanej lokalu – rozumie się przez to jego powierzchnię czynszowaną,
- 9) sieci ciepłowniczej – rozumie się przez to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do przesyłania i dystrybucji ciepła ze źródeł ciepła do obiektów, należące do przedsiębiorstwa energetycznego,
- 10) kosztach centralnego ogrzewania budynku – rozumie się przez to sumę wszystkich opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym przez Spółdzielnię na rzecz Sprzedawcy za dostawę ciepła do budynku, w celu jego ogrzania, pomniejszoną lub powiększoną o sumę uznanych – dla tego budynku – reklamacji, dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- 11) koszty stałe – rozumie się przez to sumę następujących opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym przez Spółdzielnię na rzecz Sprzedawcy dla danego budynku:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata za nośnik ciepła,
 - c) opłata za usługi przesyłowe,
 - d) opłata abonamentowa,
 - e) opłata za czynności związane z ponownym uruchomieniem i przerwaniem dostarczania ciepła,
 - f) opłata za eksploatację węzłów cieplnych,
- 12) koszty zmienne – rozumie się przez to wniesione w okresie rozliczeniowym przez Spółdzielnię na rzecz Sprzedawcy dla danego budynku opłaty za dostarczone ciepło, ustalone na podstawie odczytów wskaźników układu pomiarowo – rozliczeniowego i ceny ciepła pomniejszone lub powiększone o sumę uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 13) temperaturze obliczeniowej – rozumie się przez to temperaturę określoną w PN oraz innych właściwych przepisach,
- 14) średniomiesięcznym koszcie ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w budynku – rozumie się przez to sumę kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku, poniesionych w okresie rozliczeniowym podzieloną przez: całkowitą powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w tym budynku i przez 12 miesięcy,)
- 15) najwyższym koszcie ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu – rozumie się przez to ustalony w wyniku wstępnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania danego budynku koszt ogrzania konkretnego lokalu o najwyższym wskazaniu podzielników w nim zamontowanych podzielony przez jego powierzchnię i 12 miesięcy.

§ 3

Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu sezonu grzewczego w Spółdzielni podejmuje Zarząd.

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4

Jeżeli w budynku, do którego dostarczane jest ciepło z sieci ciepłowniczej, znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, to przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednolitą cenę i jednolity sposób ich rozliczania.

§ 5

Specjalistyczna firma, działając na zlecenie Spółdzielni, rozlicza koszty centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali wg systemu Brunata A/S.

§ 6

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło dostarczone z sieci ciepłowniczej do ogrzewania prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane:
 - a) ciepłomierz mierzący ilość ciepła dostarczonego do instalacji c.o.,
 - b) urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania poszczególnych lokali – podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowane na grzejnikach w tych lokalach.
2. W przypadku braku w całym budynku urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, o których mowa w ust. 1. b), rozliczenia z użytkownikami lokali prowadzi się proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 7

1. Z systemu rozliczeń prowadzonego w oparciu o odczyty podzielników wykluczone zostają:
 - a) lokale nie wyposażone w podzielniki,
 - b) lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminów będących w dyspozycji użytkowników systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, nie dokonano odczytów, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 13 ust. 3,
 - c) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie (np. zamalowanie farbą) przynajmniej jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
 - d) lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafalszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomb podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika),
 - e) lokale, w których nie odczytano przynajmniej jednego podzielnika (z uwagi na jego uszkodzenie, przysłonięcie sprzętami, meblami) lub jest jego brak.

III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są według zasady uśrednionego w ramach budynku jednostkowego kosztu ciepła odniesionego do 1 GJ w danym okresie rozliczeniowym.)

§ 9

Suma kosztów centralnego ogrzewania danego budynku, poniesionych przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym podlega rozliczeniu między wszystkie ogrzewane w nim lokale.

§ 10

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio lub pośrednio z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1, ustalona jest: w wysokości odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom ogrzewania danego lokalu za ostatni okres rozliczeniowy, powiększony współczynnikiem 1,1.

W trakcie okresu rozliczeniowego Zarząd, może zmienić współczynnik, o którym mowa wyżej, w zależności od zmiany cen zakupu energii cieplnej).

3. W przypadku przystąpienia do indywidualnego systemu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, w pierwszym okresie rozliczeniowym zaliczkę ustala się biorąc za podstawę średniomiesięczne koszty ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku powiększone współczynnikiem 1,1.
4. W przypadku budynków nowooddanych i nabytych zaliczki zostaną określone w oparciu o teoretyczne koszty centralnego ogrzewania wyliczone na podstawie dokumentacji technicznej danego budynku i aktualne ceny i stawki Sprzedawcy.
5. Zarząd Spółdzielni może, na pisemny wniosek użytkownika, w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
6. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

IV. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (SIRK)

§ 11

Koszty centralnego ogrzewania dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkowników lokali w danym budynku następująco:

- 1) koszty stałe, o których mowa w § 2 pkt. 11) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali,
- 2) koszty zmienne, o których mowa w § 2 pkt. 12) rozliczane są:
 - a) 20 % tych kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - b) 80 % tych kosztów rozliczanych jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

§ 12

1. W systemie SIRK stosuje się współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, przyjęte w stosownym systemie rozliczeniowym.
2. Współczynniki korygujące stosowane są do kosztów zmiennych, o których mowa w § 11 pkt.2 b).

§ 13

1. Odczyty podzielników, wymiana kapilar, plomb i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez specjalistyczną firmę. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania (p.k.o.) oraz wymiana kapilar w lokalach (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) dokonywane są na przestrzeni 14 kolejnych dni, z których jeden jest ostatnim dniem okresu rozliczeniowego.
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowanych nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu i wymiany kapilar. Termin ten nie może jednak wykraczać poza systemowe 14 kolejnych dni, o których mowa w ust. 2. Koszt tej usługi określony przez firmę, pokrywa wnioskodawca na podstawie imiennego rachunku obejmującego odczyt, wymianę kapilar i plombę.

W razie niezłożenia wniosku o którym mowa powyżej stosuje się postanowienia § 7 ust. 1 pkt. b).

4. Terminy odczytu dla każdego budynku wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni i są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 14-to dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków Spółdzielni, w spółdzielczej gazecie.
5. Terminy odczytu i wymiany kapilar podzielników kosztów ogrzewania jest warunkiem koniecznym rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania ciepła) wg indywidualnego systemu rozliczeń SIRK.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno nastąpić przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

2. Użytkownicy lokali otrzymują pisemne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Nowa wysokość zaliczki obowiązuje od dnia podanego w wydruku czynszowym dostarczonym łącznie z rozliczeniem rocznym kosztów ogrzewania, o którym mowa w ust. 2.
4. Koszty rozliczenia ciepła i wymiany kapilar nie stanowią kosztu centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w ust. 2.
5. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
6. Nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, nie stanowią podstawy wniesienia reklamacji.

§ 15

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
2. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą zapłatą należności za korzystanie z lokalu.

§ 16

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia późniejszego, indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. Rozliczenie z użytkownikiem zwalniającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 1.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1. nie dotyczą zmiany użytkowników w następstwie czynności cywilno-prawnych i realizacji roszczeń wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 17

Opłaty za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu, do którego odnoszą się postanowienia § 7 niniejszego regulaminu ustala się jako iloczyn: najwyższego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu w budynku, w którym znajduje się jego lokal za dany okres rozliczeniowy i powierzchni zajmowanego lokalu.

V. UPUSTY W ROZLICZENIACH KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z TYTUŁU WADLIWEGO DZIAŁANIA INSTALACJI

§ 18

W przypadku niedogrzenia lokalu, spowodowanego wadliwym działaniem instalacji odbiorczej (instalacja odbiorcza – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów ciepłych do odbiorników ciepła), użytkownikom lokali bez względu na sposób rozliczeń, przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzewania w następującej wysokości:

- 1) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzanie za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
- 2) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.

§ 19

Fakt niedogrzenia lokalu winien być potwierdzony przez przedstawiciela Spółdzielni każdorazowo w dniu zgłoszenia. Zgłoszenie nieuzasadnione uprawnia Spółdzielnię do pobrania opłaty w wysokości 10% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu zgłoszenia.

VI. KARY REGULAMINOWE

§ 20

Dostarczana przez Spółdzielnię energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu.

§ 21

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę np. zalaniową.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa bezpłatnie.
3. Uszkodzenia podzielników, polegające na trwałym zamalowaniu skal i pokryw w sposób utrudniający odczyt, są usuwane odpłatnie przez pracowników firmy rozliczeniowej wg stawek ustalonych ze Spółdzielnią. Koszty naprawy podzielnika zwiększają koszty rozliczenia lokalu.
4. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Zarząd powołuje specjalną komisję.

§ 22

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmian,
 - b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia obciąży indywidualnego odbiorcę w lokalu karami umownymi za:
 - a) zabudowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego, zmiana typu lub jego demontaż 80% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu ujawnienia tego faktu – za 1 szt. grzejnika,
 - b) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. – 80% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu ujawnienia tego faktu – za 1 szt. spuszczenia + koszty należne z tego tytułu Sprzedawcy,
 - c) uszkodzenie podzielnika kosztów, naruszenie plomby, zmiana usytuowania lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiarów – 30% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu ujawnienia tego faktu – za 1 szt. podzielnika,
 - d) za zaniechanie powiadomienia Spółdzielni jak w § 21 ust. 1 w wysokości 30% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu powstania szkody wraz z kosztem likwidowania wyrządzonych szkód (np. zalaniowych),
 - e) uniemożliwienie zainstalowania i odczytów podzielników w wysokości 30% najniższego wynagrodzenia.
3. Jeżeli kary określone w ust. 2 nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

§ 23

Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniem, o którym mowa w § 22, powiększają fundusz remontowy.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

Regulamin obowiązuje od 01.05.2000 r. i obejmuje rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane po tym dniu.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów c.o. i ustalania opłat z tego tytułu stanowiący załącznik do Uchwały RN nr 6/96 z dnia 29.02.1996 (wraz z późniejszymi zmianami).