

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS - MOS" w Jastrzębiu Zdroju.

I. INFORMACJE OGÓLNE

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami).
3. Statut SM "JAS-MOS".
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz.266 z późn. zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń administracji, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych będących przedmiotem własności lub współwłasności SM „JAS - MOS” i posiadających instalację centralnego ogrzewania, dalej określaną jako instalację c.o.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
 - 1) lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami),
 - 2) właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego- w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 nr 903, poz.80),
 - 3) najemcę lokalu użytkowego, który zawarł ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu użytkowego.

§ 2

1. Elementy instalacji centralnego ogrzewania:
 - 1) rury (piony, poziomy, gałązki),
 - 2) grzejniki wraz z zaworami termostatycznymi,
 - 3) zawory podpionowe
 - 4) węzły c.o. w budynkach

stanowią części składowe budynków, o których mowa w § 1 ust.1.

2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządu, a w szczególności:
 - 1) demontaż istniejących, montaż dodatkowych grzejników, powiększenie lub zmniejszenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - 2) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - 4) demontaż zaworu termostatycznego,
 - 5) demontaż blokady nastawy wstępnej,
 - 6) uszkodzenie plomby na blokadzie nastawy wstępnej.

II. ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z DOSTAWCĄ CIEPŁA

§ 3

1. Na koszty całkowite zakupywanego od dostawcy ciepła składają się:
 - 1) opłata za moc zamówioną (opłata za moc zamówioną, usługi przesyłowe) pobierana przez 12 miesięcy,
 - 2) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła,
 - 3) opłata za dodatkowe wznowienie, przerwanie dostawy ciepła,
 - 4) opłata wynikająca z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe w węźle grzewczym w danym budynku, pobierana w okresie grzewczym,
 - 5) inne opłaty związane z dostawą ciepła do budynku naliczone przez dostawcę ciepła.
2. Opłaty powyższe wynikają z faktur dostarczonych przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym i są pokrywane w pełni przez Spółdzielnię.

III. ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

§ 4

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i określony jest w umowie z firmą specjalistyczną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę rozliczeniową.
2. Rozliczeniu indywidualnemu podlegają całkowite koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku lub grupy budynków przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.
3. Dopuszcza się na umotywowany wniosek Zarządu Spółdzielni wydłużenie lub skrócenie okresu rozliczeniowego - decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 5

1. Rozliczenia indywidualnego dla budynków opomiarowanych i rozliczanych wg wskazań podzielników dokonuje firma specjalistyczna, wyłoniona w przetargu, z którą Spółdzielnia zawarła umowę rozliczeniową, a dla budynków rozliczanych wg powierzchni użytkowej lokali rozliczenia dokonuje Spółdzielnia.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zmianie sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, na rozliczanie wg powierzchni użytkowej lub na rozliczanie w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla całego budynku po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) wniosek zainteresowanych lokatorów winien zostać złożony w siedzibie lub administracji Spółdzielni w terminie do dnia 31 lipca i uzyskać większość, tj. 55 % lokali w danym budynku,
 - 2) w oparciu o złożone wnioski, Spółdzielnia przeprowadzi ankiety wśród lokatorów danego

budynku i w przypadku potwierdzenia wymaganej większości zainteresowanych lokatorów, Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmie uchwałę o zmianie sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku,

- 3) zmienione zasady rozliczania stosuje się wraz z rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.
3. Po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą o zmianie sposobu rozliczania, Zarząd zatwierdza wysokość zaliczek dla lokali lub budynków.
4. O treści uchwały Rady Nadzorczej zainteresowani winni zostać zawiadomieni przez Spółdzielnię w formie pisemnej przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wymianie zaworów termostatycznych lub montażu blokad na zaworach termostatycznych ograniczających zakres ich działania do temperatury minimalnej równej 16^oC na wszystkich grzejnikach w lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynku po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) wniosek zainteresowanych lokatorów z minimum 55% lokali w danym budynku winien zostać złożony w siedzibie lub administracji Spółdzielni,
 - 2) w oparciu o złożony wniosek Spółdzielnia przeprowadzi ankiety wśród lokatorów danego budynku i w przypadku potwierdzenia przez wszystkich mieszkańców tj. 100% lokali w danym budynku, Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmie uchwałę o wymianie zaworów termostatycznych lub montażu blokad na zaworach termostatycznych (w zależności od tego czego wniosek dotyczył).
2. Po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą nastąpi wymiana zaworów termostatycznych lub montaż blokad. Montaż ten będzie prowadzony poza sezonem grzewczym.
3. O treści uchwały Rady Nadzorczej zainteresowani (mieszkańcy wszystkich lokali budynku) winni zostać zawiadomieni przez Spółdzielnię w formie ogłoszenia na klatkach schodowych po jej podjęciu, bez zbędnej zwłoki.

§ 7

Rozliczenie kosztów między Spółdzielnią a odbiorcami indywidualnymi następuje w okresie do 4 miesięcy od daty zakończenia odczytu podzielników kosztów ogrzewania w danym budynku lub od daty zakończenia okresu rozliczeniowego w przypadku lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej lokali.

§ 8

1. Całkowity koszt dostarczonego ciepła ustalony w § 3 i 4 dla budynków opomiarowanych, rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania dzielony jest na dwie części:
 - 1) ogólną - podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 2) indywidualną - podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników zainstalowanych w lokalach.
2. Proporcje części ogólnej i indywidualnej ustalane są dla każdego budynku oddzielnie, przy uwzględnieniu:
 - 1) szacowanego udziału opłat za moc zamówioną i zużycia ciepła w całkowitych kosztach ogrzewania budynków w okresie rozliczeniowym,
 - 2) nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania,
 - 3) sposobu korzystania z ciepła w lokalach przez odbiorców.

Proporcje te zatwierdza Zarząd, informując pisemnie Radę Nadzorczą.

3. Część kosztów centralnego ogrzewania, podlegająca indywidualnemu rozliczeniu, rozliczana jest pomiędzy użytkowników lokali proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem - w przypadku lokali mieszkalnych współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.
4. Przy rozliczeniu wg podzielników lokali użytkowych i pomieszczeń administracji, nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych lokalowych.
5. Należność z tytułu dostarczonego ciepła powiększa się przy rozliczeniu w szczególności:
 - 1) o koszt rozliczenia, którego wysokość ustalono w umowie o rozliczanie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą specjalistyczną,
 - 2) o ratę należności za zakup i montaż podzielników kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej w umowie między Spółdzielnią a firmą dostarczającą i montującą podzielniki, każdorazowo przez pięć kolejnych okresów rozliczeniowych,
 - 3) o koszty związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych w lokalu m. in. wymiana uszkodzonych podzielników kosztów ogrzewania, dodatkowe odczyty, przełożenie podzielników po wymianie grzejników.
6. Niezależnie od należności określonej w punkcie 5 użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z przeprowadzeniem z jego winy lub na jego wniosek prac dodatkowych w lokalu takich jak: wymiana uszkodzonego zaworu termostatycznego, uszkodzonej blokady termostatycznej i/lub plomby zabezpieczającej.
7. W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego, ilość rat za podzielniki przy pierwszym rozliczeniu będzie powiększona o ilość minionych okresów rozliczeniowych dla danego budynku.
8. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na ratalną spłatę za podzielniki kosztów ogrzewania, obciążenie za zamontowane podzielniki nastąpi jednorazowo na podstawie faktury wystawionej przez firmę dostarczającą i montującą podzielniki.

§ 9

1. Odczyty podzielników kosztów ciepła dokonywane są drogą radiową w terminie do 14 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego w danym budynku, odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia użytkowników lokali.
2. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników w terminie uzgodnionym z firmą dokonującą odczytów. Odczyt kontrolny zostanie uwzględniony w rozliczeniu kosztów c.o. jeżeli będzie wykonany nie później niż 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego w budynku.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wynikających z winy lokatora, lokator będzie obciążony za odczyt kontrolny dodatkową opłatą w wysokości określonej w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy według maksymalnego zużycia ciepła w danym budynku w lokalu z podzielnikami kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² z zastosowaniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych, występujących w lokalu, w którym naliczono maksymalne zużycie w przypadku:

- 1) nie udostępnienia lokalu do kontrolnego odczytu,
- 2) braku zgody na montaż podzielników,
- 3) jakiegokolwiek samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o., określonej w § 2 ust.2 bez zgody Spółdzielni,

IV. ZASADY ROZLICZEŃ W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 10

1. W przypadku uszkodzenia plomby, podzielnika kosztów ogrzewania, bądź braku możliwości określenia rocznego zużycia przy pojedynczym grzejniku, zużycie dla tego grzejnika określa się według:
 - 1) średniego odczytu podzielników w budynku (jeśli uszkodzenie było zgłoszone przed odczytem),
 - 2) średniego odczytu podzielników w budynku powiększonego o 50% (jeśli uszkodzenie nie było zgłoszone przed odczytem),
2. W przypadku uszkodzenia plomb lub podzielnika kosztów ogrzewania przez użytkownika lokalu lub jego domowników w lokalu wyposażonym tylko w jeden podzielnik, użytkownik zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy wg zasad przewidzianych dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 9 ust.4.
3. W przypadku uszkodzenia plomb przy dwóch lub więcej podzielnikach kosztów ogrzewania, uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania przez użytkownika lokalu lub jego domowników, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy według zasad przewidzianych dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 9 ust.4.
4. W przypadku wątpliwości co do świadomej ingerencji użytkownika lokalu w podzielnik kosztów ogrzewania po odwołaniu użytkownika, Zarząd indywidualnie podejmie decyzję o sposobie ustalenia ilości ciepła dla uszkodzonego podzielnika.
5. Jeżeli uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania lub plomby będzie miało miejsce ponownie w następnych okresach rozliczeniowych u danego użytkownika lokalu, to lokal zostanie rozliczony według zasad przewidzianych dla rozliczania lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 9 ust. 4.
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu przy rozliczaniu uwzględnia się średnie wskazania podzielników zabudowanych odpowiednio w danym mieszkaniu lub na podstawie średniego odczytu podzielników w budynku z zastosowaniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych w przypadku lokalu wyposażonego tylko w jeden podzielnik. W przypadku uszkodzenia dwóch lub więcej podzielników z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, przy rozliczeniu uwzględnia się średnie zużycie jednostek w budynku uwzględniające współczynniki korekcyjne lokalowe i grzejnikowe w przeliczeniu na m².
7. W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt dla tego lokalu zostaje określony:

- 1) od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia montażu podzielników - według maksymalnego zużycia ciepła w danym budynku w lokalu z podzielnikami kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² z zastosowaniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych, występujących w lokalu, w którym naliczono maksymalne zużycie.
- 2) od dnia montażu podzielników - na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych

§ 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, plomb i zaworów termostatycznych. W przypadku wystąpienia tych sytuacji, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielników.

§ 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego zwalnający oraz przejmujący lokal zawiera umowę, na podstawie której przejmujący lokal - stosownie do wyniku rozliczenia kosztów c.o. - przejmuje za zgodą Spółdzielni dług albo wierzytelność zwalnającego lokal z tytułu kosztów c.o. W takim przypadku wynik rozliczenia (nadpłata lub niedopłata) będzie stanowił korektę naliczeń użytkownika lokalu, któremu przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w dniu dokonania tego rozliczenia. Jeżeli strony zwalnający oraz przejmujący lokal nie zawrą umowy, o której mowa powyżej, zostanie dokonane rozliczenie pośrednie, zgodnie z datą spisania aktu notarialnego, bądź oświadczenia użytkowników lokali określającego datę rozliczenia należności z tytułu użytkowania lokalu. Zwalniający lokal dla potrzeb tego rozliczenia, powinien podać do wiadomości Spółdzielni następujące dane: nr PESEL i NIP, imię ojca, adres zamieszkania (nowy) oraz zobowiązać się aż do ostatecznego rozliczenia, do każdorazowego niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania. W przypadku odmowy ujawnienia ww. danych służby Spółdzielni zobowiązane są pouczyć zwalnającego lokal iż kwota nadpłaty będzie mogła zostać złożona przez Spółdzielnię do depozytu sądowego, a koszty ustalenia aktualnego adresu zamieszkania zwalnającego lokal będą go obciążały.
2. W przypadku przejścia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów c.o. nastąpi:
 - 1) w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania na podstawie miesięcznych wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
 - 2) w przypadku braku zgody na rozliczenie kosztów c.o. na podstawie miesięcznych wskazań istnieje możliwość rozliczenia kosztów na podstawie międzyodczytu wykonanego na koszt użytkowników lokali.
 - 3) w lokalach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg zasad przewidzianych dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 9 ust. 4. i rozdzielone według tabeli stopniodni określających statystyczny procentowy udział zużycia ciepła danego miesiąca w skali roku.

3. Rozliczenie z użytkownikami lokali nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 13

1. Po wykonaniu rozliczenia oraz dostarczeniu druku rozliczeniowego użytkownikowi lokalu, powstałą nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat za używanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty może być wypłacona w Spółdzielni lub przekazana na wskazany rachunek bankowy. W przypadku jednak, gdy lokator posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego, nadpłata zostanie zaliczona na poczet zobowiązań wobec Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia niedopłaty, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w całości w najbliższych terminach wyznaczonych do wnoszenia opłat za używanie lokalu, nie później jednak niż 60 dni od daty sporządzenia druku rozliczeniowego oddanego w sposób przyjęty w Spółdzielni dla dostarczania pism.
2. W przypadku odwołań użytkowników lokali dotyczących terminu uregulowania niedopłaty, Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu niedopłaty na raty, dostosowując ilość rat do indywidualnych warunków każdego z wnioskodawców.

V. STAWKI ZALICZKOWE I OPŁATY

§ 14

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe.
2. Do czasu otrzymania rozliczenia za dany okres, zaliczki w nowym okresie są wnoszone w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu poprzedniego okresu w przypadku budynków opomiarowanych rozliczanych wg wskazań podzielników.
3. Opłaty zaliczkowe ustalane są przez firmę rozliczeniową indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie kosztów ogrzania tego lokalu w rozliczonym okresie i prognoz dotyczących szacowanych kosztów na następny okres rozliczeniowy.
4. Użytkownicy lokali w budynkach rozliczanych wg powierzchni użytkowej lokali, wpłacają comiesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła, obliczone wg powierzchni użytkowej lokali na podstawie szacowanych kosztów c.o. na następny okres rozliczeniowy. Zaliczki ustalone przez Zarząd obowiązują wraz z rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego w budynku. Rozliczenie powyższych lokali nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie faktycznie poniesionych kosztów ogrzania lokali i wniesionych zaliczek.
5. Najemcy lokali użytkowych znajdujących się w pawilonach usługowych, do czasu wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania obciążani są kosztami zużycia ciepła miesięcznie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów ogrzania lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
6. Najemcy lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki obciążani są na podstawie stawek ryczałtowych zatwierdzanych przez Zarząd tj. suma wniesionych comiesięcznych zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego stanowić będzie koszt ogrzania tego lokalu powiększony o koszt jego rozliczenia. Stawka ryczałtu na kolejne okresy rozliczeniowe ustalana jest przez Zarząd.
7. Zmiana wysokości zaliczek może następować w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
8. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość ustalenia indywidualnych stawek zaliczkowych, co wymaga zgody Zarządu.
9. Wysokość zaliczek dla lokali lub budynków zatwierdza Zarząd.

VI. ODWOŁANIA

§ 15

1. Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie, w terminie do 30 dni od daty sporządzenia druku rozliczeniowego, może wnieść odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
2. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozpatruje Zarząd.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Bonifikaty z tytułu niedogrzenia mieszkań, potwierdzone protokołami pomiaru temperatury udzielane są poprzez korektę kosztów zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym na podstawie oceny rzeczoznawcy, bądź przez korektę wyniku rozliczenia zaakceptowanego przez komisję rozpatrującą protokoły pomiaru temperatury.
2. Wszelkie korekty wynikające z nieprawidłowego rozliczenia kosztów ciepła zostaną uwzględnione w rozliczeniu kosztów dostawy ciepła do danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 17

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” Nr 210/V/2011 z dnia 29.08.2011 r. i obowiązuje od 29.08.2011 r.