

Regulamin

W sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w S.M. „Wspólny Dom” w Katowicach.

§1.

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią :

- *Ustawa z dnia 16.09.1982. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 15.12.2000.o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami*
- *Ustawa z dnia 10.04.1977 Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami (w tym wprowadzonymi ustawą z dnia 20,05.2016 o efektywności energetycznej)*
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach,*

§2.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania bądź instalację centralnej ciepłej wody. Garaże w niniejszym regulaminie traktowane są jak lokale użytkowe.
2. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za c.o. nie dotyczy odbiorców zewnętrznych z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy w sprawie dostawy energii ciepłej jak również najemców lokali płacących czynsz umowny, o ile nic innego nie wynika z umowy najmu.
3. Warunkiem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. w danym lokalu jest zamontowanie na wszystkich grzejnikach w lokalu wyposażonych w termostaty (chyba, że dotyczy to zamiennie zabudowanego grzejnika drabinkowego za grzejnik świecowy) podzielników kosztów.
4. **W przypadku gdy w budynku lub zespole budynków objętych indywidualnym rozliczeniem kosztów c.o. ilość lokali wyposażonych w podzielniki kosztów zmniejszy się poniżej 50% ogółu lokali, bądź ponad 50% użytkowników lokali wyrazi chęć odstąpienia od indywidualnego rozliczania kosztów c.o. wg podzielników, Zarząd może podjąć decyzję o przejściu na uśredniony wg ilości m² pow. użytkowej zajmowanych lokali system rozliczania kosztów c.o. System uśredniony wg m² pow. użytkowej ma zastosowanie do budynków nie wyposażonych w podzielniki kosztów.**
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnie użytkową lokalu mieszkalnego oraz inną powierzchnię połączoną funkcjonalnie z mieszkaniem i użytkowaną indywidualnie niezależnie od wyposażenia poszczególnych pomieszczeń w grzejniki centralnego ogrzewania. W odniesieniu do lokalu użytkowego – za

powierzchnie ogrzewaną centralnie uważa się również wydzielone ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki oraz z wyłączeniem pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki w których ze względów technologicznych utrzymywana jest zaniżona temperatura.

§3.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego (nie wyposażonego w trakcie budowy w zawory termoregulacyjne) partycypuje w 50% w kosztach wyposażenia w nie zajmowanego mieszkania.
2. Użytkownik lokalu użytkowego (nie objętego czynszem umownym) pokrywa w całości koszty wyposażenia lokalu w zawory termoregulacyjne.
3. Koszty wyposażenia w zawory termoregulacyjne pomieszczeń ogólnego użytku oraz lokali użytkowych objętych czynszem umownym pokrywa w całości Spółdzielnia.
4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów, ich wymiana, także w przypadku uszkodzenia podzielników lub zmiany grzejnika na inny rodzaj – w całości obciążają użytkownika lokalu.
5. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów stanowią integralną część instalacji c.o. Koszty naprawy lub wymiany zabudowanych zaworów termoregulacyjnych obciążają Spółdzielnię.
6. Każdorazowa zmiana w instalacji c.o. między innymi wymiana grzejnika, winna odbywać się za zgodą Zarządu i na warunkach przez niego określonych.
7. Samowolne dokonywanie zmian w instalacji c.o. skutkuje karami określonymi w § 10.

§4.

1. Podstawą rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.c.w. są koszty poniesione na zakup lub wytworzenie energii cieplnej dla jednostki rozliczeniowej.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali jest wykonane w oparciu o koszty, o których mowa w punkcie 1.
3. Koszty zakupu energii cieplnej składają się z :
 - Kosztów stałych – ponoszonych miesięcznie przez okres 12 miesięcy,
 - Kosztów zmiennych – ponoszonych w okresie sezonu grzewczego.
4. Koszty stale to :
 - Oplata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danej jednostki rozliczeniowej wyrażoną w zł/MW,
 - Oplata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt.
 - Oplata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.
5. Koszty zmienne to :
 - Koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zużycia nośnika ciepła (wody dostarczonej do napełniania i uzupełniania jej ubytków w instalacjach odbiorczych) wyrażone w zł/m³.

§5.

System indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów ogrzewania obejmujący co najmniej dwanaście kolejnych miesięcy, w których dla jednostki rozliczeniowej zostaną wyodrębnione koszty zakupu energii cieplnej oraz dokonane odczyty podzielników kosztów, zostaje ustalony w następujący sposób:

1. Koszty centralnego ogrzewania dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są pomiędzy wszystkich użytkowników lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w jednostce rozliczeniowej. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej występują lokale nieopomiarowane koszty te pomniejsza się o sumę opłat za ciepło należne do tych lokali, a pozostałą różnicę kosztów rozlicza indywidualnie.
 - 1.1. **60% - 90% kosztów rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali (koszty stale c.o. niezależne od użytkownika),**
 - 1.2. **10% - 40% kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty zużycia c.o. zależne od użytkowników lokalu),**
 - 1.3. Strukturę podziału kosztów w jednostce rozliczeniowej ustala Zarząd biorąc pod uwagę między innymi warunki atmosferyczne i długość okresu grzewczego w danym okresie rozliczeniowym.
2. W systemie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów stosuje się :
 - 2.1. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych
 - 2.1.1. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
 - 2.1.2. Współczynniki korygujące dla lokali mieszkalnych określone są na podstawie zawartych w dokumentacji budynków współczynników strat ciepła.
 - 2.1.3. Współczynniki korygujące stosowane są do kosztów zmiennych, o których mowa w § 5 pkt 1.2.
 - 2.2. Współczynniki grzejnikowe zależne od rodzaju i wielkości grzejnika.
3. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, wymiana ampułek (nie dotyczy podzielników elektronicznych), plomb i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez specjalistyczną firmę rozliczeniową. Osoby dokonujące odczyty zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
4. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania oraz wymiany ampuł (nie dotyczy podzielników elektronicznych) w lokalach (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) dokonywane są zgodnie z harmonogramem odczytów i obejmują dwa terminy.
5. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch podanych w harmonogramie terminów nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu

i wymiany ampuł. Termin ten ustalany jest indywidualnie z użytkownikiem lokalu, lecz nie później niż 14 dni od drugiego terminu wynikającego z harmonogramu. Koszt tej usługi określony przez firmę rozliczeniową pokrywa wnioskodawca. Brak odczytu w powyższych terminach powoduje potraktowanie lokalu jako nieopomiarowanego za dany okres rozliczeniowy oraz z uwagi na niedokonanie wymiany ampuł zasada ta obejmuje także następny okres rozliczeniowy.

6. Terminy odczytu dla każdego budynku podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-mio dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków. Harmonogram dostępny jest również w administracji.
7. Po dokonaniu odczytu użytkownik lokalu otrzymuje kartę odczytu zawierającą co najmniej :
 - Określenie pomieszczenia w którym znajduje się grzejnik,
 - Typ i wielkość grzejnika,
 - Nr urządzenia pomiarowego zamontowanego na grzejniku,
 - Wielkość dokonanego odczytu ,
 - Data dokonania odczytu,
 - Kolor nowej zamontowanej ampuły.

Powyższe dane zawarte w karcie odczytu potwierdzane są podpisem użytkownika lokalu oraz osoby dokonującej odczytu.

8. Wyniki rozliczenia zawarte są w otrzymywanej przez użytkownika lokalu indywidualnej karcie rozliczenia, która zawiera :
 - Dane z karty odczytu,
 - Koszty stałe i zmienne dla jednostki rozliczeniowej,
 - Koszty stałe i zmienne dla danego lokalu,
 - Zastosowany współczynnik korygujący mieszkaniowy i współczynniki grzejnikowe ,
 - Rozliczenie pobieranej zaliczki,
 - Dodatkowe koszty związane z wymianą i odczytem ampuł oraz rozliczeniem.
9. Spółdzielnia w terminie do 3 – miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego przekazuje użytkownikowi rozliczenie kosztów wniesionych zaliczek.
10. Użytkownik lokalu może reklamować prawidłowość dokonanego rozliczenia w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamację można wносить pisemnie do Zarządu Spółdzielni.

§6.

1. Za lokal nieopomiarowany uznaje się:
 - lokal nie spełniających warunków określonych w § 2 ust.3 ,
 - lokal w którym odczytanie podzielników w ustalonych terminach było niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika
 - lokal w którym odmówiono podpisu karty odczytu .
2. Jeżeli w lokalu stwierdzone zostało uszkodzenie lub brak plomby na podzielniku z winy użytkownika lokal taki rozliczony zostanie za dany okres rozliczeniowy jako nieopomiarowany.

3. Jeżeli w lokalu stwierdzone zostało uszkodzenie lub brak podzielnika lokal taki rozliczony zostanie za okres poprzedzający zamontowanie nowego podzielnika jako nieopomiarowany.
4. Jeżeli w lokalu stwierdzono dokonanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni – lokal potraktowany zostanie jako nieopomiarowany.
5. Dla użytkowników lokali użytkowych nieopomiarowanych rozliczenie kosztu dostawy energii cieplnej odbywać się będzie wg kosztu zakupu energii cieplnej dla danej jednostki rozliczeniowej, określonego w § 4 ust. 3 w odniesieniu do 1 m² pow. ogrzewanej centralnie ustalonego dla tych z zastosowaniem współczynnika korygującego 1,10 dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7 m .
6. ***Dla użytkowników lokali mieszkalnych nieopomiarowanych rozliczenie za dany okres nastąpi w wysokości równej iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego (zgodnie z art.45a ust.11a pkt 2b ustawy Prawo energetyczne)***
7. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu można :
 - wymieniony w § 6 ust.1 lokal rozliczyć indywidualnie w części okresu rozliczeniowego wg zasad jak w ustępie 6 niniejszego paragrafu, a w pozostałej części okresu rozliczeniowego wg zasad jak dla lokali opomiarowanych.
 - w przypadku uszkodzenia podzielnika nie z winy użytkownika lokalu (po niezwłocznym zawiadomieniu Spółdzielni o zaistniałym fakcie) rozliczyć odrębnie pomieszczenie w którym został uszkodzony podzielnik jako pomieszczenie nieopomiarowane wg zasad jak w ust. 6 niniejszego paragrafu, a pozostałą część lokalu jako opomiarowaną.

§7.

1. Użytkownicy lokali w okresie rozliczeniowym zobowiązani są wносить miesięczne opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie ustalone przez Radę Nadzorczą dla danej nieruchomości za przewidywane koszty zakupu energii cieplnej określone w §4 i odniesione do wpłaty za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu .
2. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu określonym w § 5 ust. 8 :
 - wyniku ujemnego tzw. niedopłaty - użytkownik lokalu wnosi ją łącznie z najbliższą opłatą zaliczkową za centralne ogrzewanie ,
 - wyniku dodatniego tzw. nadpłaty - zaliczona ona jest na poczet bieżących opłat czynszowych.

§8.

1. W odniesieniu do lokali rozliczanych indywidualnie za centralne ogrzewanie wg podzielników kosztów , w oparciu o rzeczywiste zużycie energii cieplnej ustalone o odczyty urządzeń pomiarowych , nie przysługują bonifikaty za niedogrzewanie.
2. Bonifikaty będące równowartością kar umownych określonych w umowie z dostawcą ciepła przysługują w przypadkach określonych tą umową. Uzyskane w ten sposób bonifikaty obniżają koszty zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej.

§9.

1. Zmiana systemu rozliczeniowego może nastąpić na początek nowego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonany zostanie odczyt podzielników w trakcie zdawania lokalu celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia należności za centralne ogrzewanie. Rozliczenie to nastąpi w terminie o którym mowa w § 5 ust. 9 regulaminu.
3. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą zmiany użytkownika w drodze :
 - zbycia własnościowego prawa do lokalu w drodze czynności prawnej lub dziedziczenia,
 - zamiany mieszkań przez członków Spółdzielni między sobą bądź innymi użytkownikami spoza Spółdzielni,
 - uzyskania prawa do lokalu w trybie art. 13, 14, 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W powyższych przypadkach rozliczenie za dany okres rozliczeniowy zostaje przeprowadzone na koniec okresu z człowiekiem zajmującym lokal w ostatnim miesiącu tego okresu.

§10.

1. Użytkownika dopuszczającego się czynności wymienionych poniżej, niezależnie od sankcji wymienionych w §6 Spółdzielnia może obciążyć następującymi karami umownymi :
 - a) za samowolne zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego - 500 zł
 - b) za samowolną zmianę nastawy wstępnej zaworu - 200 zł
 - c) za samowolne spuszczenie wody z instalacji grzewczej - 300 zł
 - d) za uszkodzenie podzielnika lub plomby - 100 zł
2. W przypadku jeżeli kary nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. Zgodnie z art.45a ust.11 przytoczonej w §1 ustawy „Prawo energetyczne” użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić go dla przeprowadzenia kontroli instalacji centralnego ogrzewania oraz podzielników kosztów ogrzewania. Dotyczy to w szczególności przypadków rażąco niskich kosztów zmiennych przypadających na lokal tj. poniżej 0,5 kosztu średniego w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu.

§11.

1. Koszty zakupu ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej rozlicza się dla jednostki rozliczeniowej proporcjonalnie do udziału zmierzonego w danym lokalu zużycia ciepłej wody w globalnym zużyciu ciepłej wody wyrażającym się sumą wskazań wodomierzy ciepłej wody przygotowywanej w danej jednostce rozliczeniowej oraz zużyciu normatywnych wynikających dla lokali nie wyposażonych w wodomierze określonych w „Regulaminie rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Wspólny Dom” oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę” (§4 ust. 1).
2. W okresie między odczytami wodomierzy użytkownik wnosi opłaty w formie zaliczek miesięcznych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie jednostkowego kosztu podgrzania 1 m³ wody z ostatniego okresu rozliczeniowego i preliminowanych zużyć

przypadających na dany lokal. Zaliczka może ulec zmianie w okresie między odczytami w przypadku gdy nastąpi w tym okresie zmiana ceny przez dostawcę ciepła.

§ 12.

1. Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2006 r. zastępując dotychczasowy Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Wspólny Dom” uchwalony 24.09.1998r.
- 2. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązywać będą dla rozliczeń obejmujących pełne sezon grzewczy od jego uchwalenia.**

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 8/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” z dnia 19.09.2011 (zmiany uwypuklone większą czcionką) oraz Uchwałą nr 8/2016 Rady Nadzorczej z dnia 27.09.2016 (zmiany uwypuklone kursywą).

Katowice, 27.09.2016 r.