

Załącznik do uchwały nr 5/7/2012
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ”
z dnia 17 grudnia 2012r.

Regulamin

rozliczania kosztów dostawy ciepła w lokalach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne w budynkach administrowanych przez spółdzielnię jako zarządcę powierzonego.

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006r., Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ” w Krakowie.

I. Postanowienia ogólne:

1.1. Regulamin określa zasady, formy i tryb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych zamontowanych w budynkach administrowanych przez SM ODJ w Krakowie jako zarządcę powierzonego zwaną dalej Spółdzielnią.

1.2. Regulamin niniejszy stanowi integralną część Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z dnia 17.12.2012 r.

II. Montaż i odczyty ciepłomierzy kosztów centralnego ogrzewania.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:

a/ konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń (zaworów z głowicami termostatycznymi, zaworów odpowietrzających),

b/ kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

2. Koszt zakupu ciepłomierza i jego montażu sfinansowany zostaje przez właściciela lokalu .

3. Koszt legalizacji ciepłomierza (wykonywanej co 5 lat) ponosi użytkownik lokalu wnosząc comiesięczną opłatę na pokrycie kosztów legalizacji.

4. Odczytu i rozliczenia ciepłomierzy dokonują przedstawiciele Spółdzielni - Administrator upoważnieni na dokonanie czynności odczytu.

5. Termin odczytów ciepłomierzy indywidualnych i wnoszenia reklamacji

a) o terminie odczytów użytkownicy lokali zostają powiadomieni poprzez wywieszone ogłoszenie na klatce schodowej – najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowanym terminem odczytów – jeżeli konieczne jest udostępnienie lokalu;

b) odczyt dokonywany jest przez administratora bez obecności użytkownika lokalu – jeżeli odczyt dokonuje się z tablicy zamontowanej na klatce schodowej;

c) protokół z odczytu ciepłomierzy zostanie udostępniony na żądanie użytkownikowi lokalu w terminie 7 dni od daty wyznaczonego terminu odczytu.

d) użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu za pośrednictwem Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty dostarczenia odczytu.

e) Spółdzielnia w osobie Administratora wraz z przedstawicielem budynku co najmniej raz w roku dokona sprawdzenia prawidłowości zamontowania ciepłomierza i stanu plomb.

III. Zaliczki na poczet kosztów c. o.

Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania określa się zgodnie z

regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w budynkach administrowanych przez SM „ODJ” w Krakowie

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku.

Przyjmuje się następujący okres rozliczeniowy: od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku .

2. Odczyty wskazań ciepłomierzy następują w ciągu 14 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Podstawą rozliczeń jest ilość (w GJ) dostarczanej do węzła cieplnego energii cieplnej przeznaczonej na cele centralnego ogrzewania (koszty zmienne), wskazanej przez licznik zamontowany w węźle ciepłym oraz koszty stałe (w MW, opłata abonamentowa oraz nośnik ciepła).

4. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w budynku przyjmuje się następujące opłaty:

a) koszty stałe, które obejmują:

- koszty z tytułu mocy zamówionej – wyrażone w złotych za MW;
- opłatę stałą za usługi przesyłowe – wyrażoną w złotych za MW;
- koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełnienia instalacji wewnętrznej w nośnik ciepła – wyrażone w złotych za każdy 1 m³
- koszty energii elektrycznej, zużytej na przetworzenie i przesył energii cieplnej w węźle cieplnym będącym częścią wspólną w administracji Spółdzielni – wyrażone w złotych za kWh.
- bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę ciepła.

b) koszty zmienne, które obejmują:

- koszty pobranego ciepła określone na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym – wyrażone w złotych za GJ;
- opłatę za usługi przesyłowe określone na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym – wyrażoną w złotych za GJ;

5. Przyjmuje się następującą metodykę rozliczania kosztów:

a) koszty stałe, określone w punkcie 4a - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali,

b) koszty zmienne - dzielone na poszczególnych użytkowników lokali w następujący sposób:

- koszty zmienne części wspólnych – wynikające z różnicy GJ wykazywanych przez ciepłomierz główny i sumy GJ wykazanych przez ciepłomierze lokalowe - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali ,
- koszty zmienne indywidualne – dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników korygujących ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku

6. Część wspólna odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:

- kosztów mocy zamówionej i obsługi węzła,
- kosztów ogrzewania nie opomiarowanych (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła) pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.),
- kosztów ogrzewania budynku i lokali poprzez poziomy, pionowy

i rozprowadzenia instalacji c. o.

7. Powierzchnią lokalu ogrzewaną centralnie jest powierzchnia użytkowa określona w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa, umowie wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub umowie najmu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a ogrzewanych pośrednio

8. W przypadku:

- stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia urządzenia pomiarowego uniemożliwiającego prawidłowy odczyt,
- zużycia urządzenia pomiarowego uniemożliwiającego odczyt
- jakichkolwiek zmian w instalacji bez zgody Spółdzielni,
- innych przeszkód powstałych z winy Użytkownika uniemożliwiających prawidłowe odczytanie urządzenia pomiarowego

Użytkownik lokalu zostanie rozliczony metodą szacunkową w zakresie kosztów zmiennych, z uwzględnieniem mnożnika w wysokości 1,2. Za podstawę szacowania przyjmuje się, po zastosowaniu współczynników korygujących, średnie wskazanie z trzech lokali z maksymalnymi wskazaniami jednostek odczytowych występujących w lokalach w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym.

10. W razie samoistnego uszkodzenia ciepłomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić powyższy fakt właściwej Administracji, oraz dokonać wymiany ciepłomierza. W tym przypadku rozliczenie za okres objęty niesprawnością ciepłomierza, nastąpi wg średniego zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym,

11. Rozliczanie kosztów wykonywane jest przez osobę dokonującą rozliczeń następuje na podstawie:

a) danych dostarczonych wg.:

- zestawienia kosztów z faktur dostawcy ciepła lub gazu;
- listy użytkowników mieszkań wraz z sumą zaliczek na c. o. wniesionych w

okresie rozliczeniowym;

b) danych zgromadzonych przez Administratora:

- odczytów ciepłomierzy;
- ewidencji współczynników korygujących.

12. Administrator dokona końcowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie do 4 tygodni od chwili otrzymania kompletu danych od danej nieruchomości, nie później niż do 31 marca roku następującego po roku rozliczeniowym.⁴

V. Rozliczenie kosztów i zaliczek na c. o.

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z zastosowaniem ciepłomierzy za dany okres rozliczeniowy użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 3-ech miesięcy od zakończenia odczytów w całym budynku.

2. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik.

3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:

a) niedopłatę wynikłą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła, użytkownik zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie uiszczania opłat za używanie lokalu – nie później jednak jak w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia użytkownika lokalu będą zaliczane na poczet przyszłych należności za lokal lub na jego pisemny wniosek przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.

4. W przypadku zwłoki we wniesieniu opłat, o których mowa w p. 3a. - Spółdzielnia będąc zarządcą powierzonym, uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

5. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie.

VI. Rozliczenie kosztów c. o. w przypadkach szczególnych.

1. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni jako zarządcy i wspólnoty jako właściciela przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników),

użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 50% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty wystawienia rachunku przez Spółdzielnię - zarządcę.

2. W przypadku zmiany użytkownika w przypadku, gdy zmiana użytkownika lokalu następuje w drodze dziedziczenia, umowy bądź zamiany, rozliczenie z tego tytułu następuje między stronami z tym, że obowiązek względem Spółdzielni uiszczenia opłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika przejmującego lokal.

VII. Reklamacje

Wszelkie reklamacje związane z wykonanym rozliczeniem winny być składane w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej. Spółdzielnia – na podstawie opinii firmy rozliczeniowej udzieli odpowiedzi w terminie 21 dni od dnia złożenia reklamacji. Okres załatwienia reklamacji przedłuża termin rozliczenia budynku z kosztów dostawy energii cieplnej.

VIII. Postanowienia końcowe.

4.1. Rozliczenie kosztów ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań ciepłomierzy może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w 5 formie pisemnej więcej niż 1/2 użytkowników-właścicieli lokali w danym budynku. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania .

4.2. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

4.3. Regulamin na mocy art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni.

4.4. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin został uchwalony Uchwałą RN nr. 5/7/2012 z dnia 17.12.2012 r.