

REGULAMIN ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RETKINIA - POŁUDNIE"

Podstawę prawną regulaminu stanowi § 79 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

§ 1

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.

Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych takich jak: przedpokój, korytarz, wc, itp. ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako ogrzewaną centralnie.

Nie wlicza się do powierzchni lokali ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni itp.

Za opomiarowane uważa się mieszkania/ lokale, w których zamontowano podzielniki na grzejnikach ogrzewających więcej niż 50% powierzchni mieszkania/ lokalu.

§ 2

Do kosztów dostawy ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Na koszty te składają się:

a) Koszty stałe obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe uzależnione od wielkości mocy zamówionej.

Wysokość opłaty stałej za ciepło ustalona jest w wyniku podzielenia kosztów stałych dostawy ciepła przez powierzchnię użytkową mieszkań w nieruchomości.

b) Koszty zmienne, na które składają się opłaty:

- za dostarczone ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania,
- za usługi przesyłowe uzależnione od ilości dostarczonego ciepła,
- za nośnik ciepła (uzupełnienie wody w instalacji grzewczej),
- za dodatkowe zlecone przez Spółdzielnię przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła,
- z tytułu pozyskania i przedstawienia do umorzenia świadectw efektywności energetycznej.

§ 3

Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne nieruchomości w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni ogrzewanych centralnie, z wyłączeniem ogrzewania pawilonów handlowych.

§ 4

Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy (od 01.01. do 31.12.), który określa umowa zawarta z podmiotem dokonującym rozliczenia. Spółdzielnia jest zobowiązana dostarczyć użytkownikom mieszkań rozliczenie roczne w terminie do 30.04. następnego roku. Odczyty podzielników, dokonywane są drogą radiową lub tradycyjnie.

§ 5

Koszty energii na potrzeby centralnego ogrzewania określone w § 2 pkt b wylicza się w następujący sposób:

- a) Całkowite koszty zużycia energii, ustalone na podstawie odczytów z ciepłomierzy w węzłach, pomniejsza się o koszty energii związane z podgrzaniem wody użytkowej.
- b) Pozostałe koszty dzieli się w następujący sposób:
 - 90% kosztów dla budynków niskich i 85% kosztów dla budynków wysokich w lokalach rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
 - 10% kosztów dla budynków niskich i 15% dla budynków wysokich, dzielone są pomiędzy użytkowników w oparciu o powierzchnię ogrzewaną zajmowanych lokali. Są to koszty ogrzewania wszystkich pomieszczeń wspólnie użytkowanych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne) oraz koszty ciepła emitowanego przez przewody grzejne (piony i poziomy).
- c) Koszty do rozliczenia są sumą wszystkich poniesionych kosztów zużycia ciepła w danym roku.

§ 6

Koszty centralnego ogrzewania lokali nie opomiarowanych ustala się, jako wartość ryczałtową proporcjonalną do powierzchni lokalu i wyliczaną:

- a) Według zużycia na 1 m² powierzchni dla lokalu opomiarowanego, w którym zużycie ciepła było najwyższe w danej nieruchomości. Stawka ryczałtu nie może być niższa niż 200 % ustalonej zaliczki na poczet rozliczenia ciepła w lokalach opomiarowanych
- b) Zmiana wartości ryczałtowej następuje po rocznym rozliczeniu ciepła dla mieszkań opomiarowanych i wprowadzona zostaje od 01.07 każdego roku.

§ 7

Koszty za centralne ogrzewanie lokali opomiarowanych ustala się w następujący sposób:

- a) Od kosztów zmiennych poniesionych na ogrzewanie budynków mieszkalnych odejmuje się wpłaty wniesione przez lokale nie opomiarowane.
- b) Koszty do rozliczenia na podstawie odczytów podzielników ustala się, jako różnicę między całkowitymi kosztami zmiennymi, a wydzieloną z nich częścią kosztów rozliczoną proporcjonalnie do powierzchni lokali, zgodnie z § 5.
- c) Koszty do rozliczenia dla poszczególnych mieszkań, rozliczane będą w oparciu o wielkość wskazań podzielników kosztów, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
- d) Wykaz współczynników korekcyjnych zawiera załącznik nr 1 do regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła.

§ 8

Dla mieszkań opomiarowanych opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie ustalane są na podstawie sporządzonej kalkulacji, uwzględniającej poziom kosztów ciepła z roku ubiegłego, prognozowany wzrost opłat za ciepło oraz wzrosty zużycia ciepła spowodowane zmianą warunków atmosferycznych. Opłaty zaliczkowe wnoszone są przez 12 miesięcy.

Dla mieszkań, w których wystąpiła niedopłata za centralne ogrzewanie, opłata zaliczkowa zostaje zwiększona. Przeliczenie indywidualne nastąpi w oparciu o dane z ostatniego roku rozliczonego.

§ 9

Koszty energii zużytej na centralne ogrzewanie w pomieszczeniach będą ustalone szacunkowo według średniego zużycia w danym lokalu w przypadkach:

- a) Gdzie z przyczyn technicznych nie zamontowano zaworów z głowicą termostatyczną i podzielników kosztów.
- b) W których z przyczyn niezależnych od lokatora stwierdza się uszkodzenie podzielnika lub nieprawidłowe jego wskazanie.
- c) Stwierdzono awarię zaworu z głowicą termostatyczną z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.

Koszty energii zużytej na centralne ogrzewanie w pomieszczeniach będą ustalane szacunkowo według średniego zużycia w danym budynku w przypadkach, w których z przyczyn niezależnych od lokatora stwierdza się uszkodzenie, nieprawidłowe wskazanie lub brak podzielników na grzejnikach ogrzewających więcej niż 50 % powierzchni lokalu.

§ 10

Opłaty za dokonanie odczytów podzielników kosztów i wykonanie indywidualnego rozliczenia, ustala się na podstawie faktycznie poniesionych na ten cel kosztów i wnoszone są przez lokatorów w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 11

W trakcie trwania okresu rozliczeniowego nie dokonuje się pośrednich odczytów podzielników. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego rozliczenie obciąża nowego użytkownika. Strony transakcji zobowiązane są uzgodnić między sobą reguły rozliczenia.

§ 12

Podstawą do zmiany wysokości opłaty zaliczkowej w trakcie okresu rozliczeniowego może być zmiana cen energii cieplnej lub wystąpienie warunków atmosferycznych, odbiegających niekorzystnie w stosunku do warunków atmosferycznych na podstawie których została ustalona wysokość opłat zaliczkowych.

Przy wystąpieniu takich zmian, nie będzie dokonywany odczyt podzielników kosztów, przyjmując rozliczenie roczne, jako średnie.

§ 13

W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych opłat zaliczkowych, członkowie lub właściciele lokali zobowiązani są do uregulowania należności w terminie dwóch miesięcy od otrzymania rozliczenia.

W szczególnych przypadkach, jeżeli wysokość nie dopłaty jest wyższa od kwoty podwójnego czynszu za ostatni miesiąc, lokator może wystąpić o rozłożenie kwoty nie dopłaty na większą ilość rat.

Nie dotrzymanie ustalonych terminów spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za okres opóźnienia powyżej ustalonych terminów.

§ 14

W przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet bieżących opłat za lokal lub na pisemny wniosek członka lub właściciela lokalu, zwrócona w terminie dwóch miesięcy od daty rozliczenia. Jednakże w przypadku zalegania z opłatami za lokal cała kwota nadpłaty zostanie przekazana na poczet zadłużenia.

§ 15

Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali objęci systemem indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zobowiązani są:

- a) Udostępnić urządzenie pomiarowe w przypadku kontroli poprawności jego funkcjonowania, bądź braku uzyskania odczytu radiowego.
- b) Przestrzegania wyznaczonych terminów odczytu podzielników z wyłączoną funkcją odczytu radiowego.

- c) Pokrycia kosztów dodatkowego odczytu lub kontroli poprawności funkcjonowania urządzeń na wniosek użytkownika, jeżeli reklamacja okaże się bezzasadna.
- d) Pokrycia kosztów dojazdu do lokalu w przypadku nie udostępnienia urządzeń w wyznaczonym terminie.
- e) Niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub zaworu z głowicą termostatyczną.
- f) Pokrycia kosztów wymiany urządzeń w przypadku zawinionego uszkodzenia.
- g) W przypadku odczytów nie radiowych, potwierdzenia własnoręcznym podpisem dokumentu odczytu.
- h) Każdą wymianę i demontaż grzejników uzgodnić ze Spółdzielnią.

§ 16

1. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali objęci systemem indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania mogą zrezygnować z tegoż rozliczenia po pisemnym powiadomieniu Spółdzielni o rezygnacji z rozliczenia wg wskazań podzielników w terminie nie później niż do 15.12. roku poprzedniego, wówczas od 1.01. roku następnego lokal będzie rozliczany jak nieopomiarowany.
2. Lokale deklarujące przystąpienie do rozliczenia ciepła wg wskazań podzielników kosztów w okresie:
 - 01.01. - 30.06. będą rozliczane, jako opomiarowane od 1.07. danego roku,
 - 01.07. - 31.12. będą rozliczane, jako opomiarowane od 1.01. następnego roku.

§ 17

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a) Zapewnienia informacji o zasadach funkcjonowania systemu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
- b) Zawiadomienia lokatorów o terminach odczytu nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. Zawiadomienia będą wywieszane w widocznych miejscach na klatkach schodowych – dotyczy mieszkań wyposażonych w podzielniki z wyłączonym trybem odczytu radiowego.
- c) Niezwłocznego reagowania na sygnały od lokatorów dotyczące nieprawidłowości funkcjonowania systemu lub urządzeń.
- d) Egzekwowania kar za nieterminowe rozliczanie lokali.
- e) Prawidłowego, rzetelnego i terminowego dostarczania wykazów kosztów energii cieplnej i wysokości wniesionych opłat zaliczkowych.
- f) Na żądanie lokatora, dostarczenie wydruku identyfikacji danych urządzenia – podzielnika.

§ 18

W lokalach z zamontowanymi podzielnikami z wyłączonym trybem odczytu radiowego, w których pomimo dwukrotnego zawiadomienia o terminie odczytów (poprzez umieszczenia ogłoszenia na klatce schodowej):

- a) nie udostępniono podzielników kosztów do odczytu,
- b) stwierdzono uszkodzenie podzielnika lub plomby zabezpieczającej z winy lokatora,
- c) lokator samowolnie dokonał demontaż podzielnika lub grzejnika z podzielnikiem.

Lokal lub pomieszczenie będzie rozliczany/e wg zużycia na 1 m² obliczonego dla lokalu, w którym zużycie było najwyższe w danej nieruchomości.

§ 19

Indywidualnym odbiorcom w lokalach nie opomiarowanych przysługują upusty za ciepło dostarczone na ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych

temperatura jest niższa od obliczeniowej (określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia, w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) Jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło do 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
- b) Jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło poniżej 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

Niedogrzenie lokalu powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia. W takim przypadku Spółdzielnia ma dokonać pomiarów temperatur potwierdzających zasadność reklamacji. Sprawdzenie ma odbyć się w obecności użytkownika lokalu, winno być wpisane w kontrolce rejestru temperatur i potwierdzone przez lokatora podpisem.

§ 20

Upustu w opłatach za ciepło dostarczone na ogrzewanie mieszkań nie stosuje się, gdy niedogrzenie lokalu spowodowane jest:

- a) niedostatecznym zabezpieczeniem przed wyziębieniem (nieszczelne okna),
- b) zabudowaniem grzejników lub ich zasłonięciem,
- c) w innych przypadkach uniemożliwiających swobodny przepływ ciepła od grzejnika do pomieszczenia.

§ 21

Wszelkie reklamacje lokatora dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania winny być składane w formie pisemnej do Spółdzielni z załączonymi kopiami dokumentów rozliczeniowych (*Dowód odczytu i Karta rozliczeniowa*). Spółdzielnia przekaze zgłoszone reklamacje firmie rozliczeniowej celem wyjaśnienia. Termin składania reklamacji wynosi 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, nie później niż do 30 czerwca każdego roku.

W wyniku uznania reklamacji lokatora, nie będzie konieczna zmiana sald pozostałych lokatorów danej nieruchomości. Różnica salda nieruchomości wynikająca z uznania reklamacji będzie zwiększała lub zmniejszała koszty energii cieplnej za centralne ogrzewanie rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 22

Na wniosek wszystkich lokatorów i właścicieli mieszkań w nieruchomości dopuszcza się rozliczanie kosztów zmiennych lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie w oparciu o powierzchnię ogrzewaną określoną w § 1.

Przy zastosowaniu tej metody w opłatach zmiennych nie wyodrębnia się kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych.

Zmiana sposobu rozliczania może być wprowadzona od następnego okresu rozliczeniowego.

§ 23

Decyzję o uruchomieniu lub wyłączeniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie prognoz i analizy warunków atmosferycznych. Istnieje możliwość uruchomienia lub wyłączenia ogrzewania w budynku na podstawie pisemnego wniosku większości mieszkańców danej nieruchomości.

Załącznik nr 1

Wykaz współczynników korekcyjnych dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”.

Niniejszy regulamin obowiązuje od 01.01.2002 roku i jest podstawą do rozliczania kosztów energii cieplnej z lokatorami Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”.

Aktualny tekst jednolity regulaminu, uchwalonego uchwałą nr 27 z dnia 13.12.2001 r. Rady Nadzorczej, uwzględnia zmiany uchwalone:

1. uchwałą nr 1 z dnia 24.01.2002 r., która zmienia § 17- od dnia 1.01.2002 r.
2. uchwałą nr 20 z dnia 28.11.2002 r., która zmienia § 7, 8, 13, 17 dodaje § 20 od dnia 1.01.2002 r.
3. uchwałą nr 29 z dnia 23.10.2003 r., która zmienia § 6, 7 dodaje nowy § 8, zmienia numerację od § 8 do końca, zmienia dotychczasowy § 17 – od dnia 1.01.2003 r.
4. uchwałą nr 35 z dnia 18.12.2003 r., która zmienia § 4 – od dnia 1.01.2003 r.
5. uchwałą nr 31 z dnia 16.12.2004 r., która zmienia § 2, 7, 9, 16 – od dnia 1.01.2004 r.
6. uchwałą nr 41 z dnia 15.12.2005 r., która zmienia § 6,7 dodaje § 16 a – od dnia 1.01.2005 r.
7. uchwałą nr 14 a z 23.03.2006 r., która wprowadza podstawę prawną po tytule – od 23.03.2006 r.
8. uchwałą nr 35 z dnia 14.12.2006 r., która zmienia § 7, skreśla § 12, zmienia numerację od § 12 do § 16, w § 2, 5, 6, 7, 9, 15, 16, 19, 20 w miejsce wypunktowania kropkami i kwadracikami wprowadza oznaczenia literowe.
9. uchwałą nr 6 z dnia 19.02.2009 r , która zmienia § 7 pkt b – od rozliczeń za rok 2008.
10. uchwałą nr 4 z dnia 25.02.2010 r. która zmienia § 3 i § 7 pkt b i c – od rozliczeń za 2009 r.
11. uchwałą nr 25 z dnia 27.01.2011 r., która zmienia § 2, § 5, § 6, § 7, § 18, § 21, dopisuje § 22 – od rozliczeń za 2010 r.
12. uchwałą nr 3 z dnia 23.02.2012 r., która zmienia § 11, § 15 pkt g, dopisuje się w § 15 pkt h, w § 17 pkt f.
13. uchwałą nr 79 z dnia 26.11.2013 r.- ulegają zmianie § 1, 2 pkt b, 4, 5 pkt b, 6 pkt a, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17 pkt. b, 18. W załączniku do Regulaminu wykreśla się pkt 1 oraz z tabeli kolumnę 4 i 5, ulegają zmianie pkt 2 oraz numeracja punktów 2, 3, 4 – od rozliczeń za 2013 r.
14. uchwałą nr 42/2014 z dnia 21.10.2014 r., która zmienia § 5 pkt b, 8, 11, 21 oraz dopisuje § 23 – od rozliczeń za 2014 r.
15. uchwałą nr 15/2015 z dnia 16.06.2015 r., która zmienia § 6 ppkt a, b – od rozliczeń za 2015 r.

Założenia ogólne do opracowania współczynników korekcyjnych

Typ położenia	Współczynnik korekcyjny dla budynku docieplonego [-]	Współczynnik korekcyjny dla budynków docieplonych budowanych po roku 1983	
		niskie	wysokie
1	2	3	
Szczytowe ost. kond.	0,63	0,63	0,66
Szczytowe śr.	0,86	0,86	0,90
Szczytowe pa.	0,69	0,69	0,79
Środkowe ost. kond.	0,71	0,71	---
Środkowe	1	1	1
Środkowe pa.	0,83	0,83	0,83
Półszczytowe ost. kond.	0,68	0,68	0,71
Półszczytowe śr.	0,94	0,94	0,97
Półszczytowe pa.	0,79	0,79	0,81

Zasady opracowania współczynników korekcyjnych w przypadkach nie uwzględnionych w założeniach ogólnych.

1. Współczynniki korekcyjne dla lokali położonych w szczytach północnych, przyjmuje się jak dla przypadków opisanych w tabeli w kolumnie 2, pomniejszonych o 0,03, zaś w przypadku opisany w tabeli w kolumnie 3, pomniejszonych o 0,02.
2. Współczynniki korekcyjne dla lokali położonych w wschodnich pół-szczytach budynków budowanych po roku 1983, przyjmuje się jak dla przypadków opisanych w tabeli w kolumnie 3, pomniejszonych o 0,02.
3. Współczynniki korekcyjne dla lokali położonych na parterze, nad pomieszczeniem gazowym, przyjmuje się jak dla przypadków opisanych w tabeli w kolumnie 2, pomniejszonych o 0,03, zaś w przypadku opisany w tabeli w kolumnie 3, pomniejszonych o 0,02.

Oznaczenia:

- Szczytowe ost. kond. – mieszkanie położone na ostatniej kondygnacji, w szczycie budynku,
- Szczytowe śr. – mieszkanie położone na środkowej kondygnacji, w szczycie budynku,
- Szczytowe pa. – mieszkanie położone na kondygnacji parterowej, w szczycie budynku,
- Środkowe ost. kond. – mieszkanie położone na ostatniej kondygnacji, w środku budynku,
- Środkowe - mieszkanie położone na środkowej kondygnacji, w środku budynku,
- Środkowe pa. – mieszkanie położone na kondygnacji parterowej, w środku budynku,
- Półszczytowe ost. kond. – mieszkanie położone na ostatniej kondygnacji, posiadające jedną ze ścian zewnętrznych prostopadłych do osi podłużnej budynku wysuniętych w stosunku do sąsiedniego mieszkania,
- Półszczytowe śr. - mieszkanie położone na środkowej kondygnacji, posiadające jedną ze ścian zewnętrznych prostopadłych do osi podłużnej budynku wysuniętych w stosunku do sąsiedniego mieszkania,
- Półszczytowe pa. – mieszkanie położone na kondygnacji parterowej, posiadające jedną ze ścian zewnętrznych prostopadłych do osi podłużnej budynku wysuniętych w stosunku do sąsiedniego mieszkania.