

Regulamin szczegółowych zasad rozliczania centralnego ogrzewania

dla najemców lokali w b.m. Słowiańska 12, Wyszyńskiego 1, Sprzymierzeńców 17 i 19, Słowiańska 6a

na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła wg systemu rozliczeniowego Firmy „CIEPŁO corporation” z Sosnowca.

Podstawy prawne:

1. Kodeks cywilny
2. Prawo spółdzielcze
3. Normy prawne regulujące ceny energii cieplnej
4. Statut Spółdzielni

1. Zasady ogólne

- 1.1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i opomiarowanych licznikami ciepła.
- 1.2. 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 cieplnej.
- 1.3. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - członka posiadającego prawo do lokalu,
 - najemcę,
 - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - właściciela, niebędącego członkiem.
- 1.4. Za powierzchnię grzewczą uważa się powierzchnię całkowitą lokalu. W skład tej powierzchni wchodzi również powierzchnie lokali mieszkalnych i użytkowych nie posiadających grzejników a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (przedpokój, łazienka, ubikacja).
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów.
Oddawanie ciepła przez piony i poziomy instalacji c.o. oraz elementy grzejne klatek schodowych i korytarzy, a także przenikanie ciepła przez przegrody (ogrzewanie sąsiadów) stanowi tzw. koszt stały i jest ujmowane w bilansie cieplnym węzła cieplnego lub budynku.

- 1.5. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego węzła cieplnego lub budynku, w okresach rocznych. Okres ten stanowi podstawę do ustalania obowiązujących opłat za c.o. oraz przedpłat na rok następny.
- 1.6. Odczyty indywidualnych liczników ciepła dokonywane będą corocznie w okresie od 02.01. do 31.01. przez Zamawiającego i przesyłane do firmy „Ciepło corporation” w terminie do dnia 28.02. i traktowane będą jak odczyt podzielników kosztów.
- 1.7. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, rozliczenie tego mieszkania może być dokonane wg średniego wskazania licznika ciepła z poprzednich sezonów grzewczych. Jeżeli awaria licznika ciepła nastąpi w pierwszym rozliczonym sezonie grzewczym, to do rozliczeń przyjęto średni koszt zużycia energii w budynku przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
Decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o protokół uszkodzenia indywidualnego licznika ciepła sporządzony przez przedstawiciela Spółdzielni
- 1.8. Użytkownik zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych – liczników ciepła.
- 1.9. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:
 - a – faktyczny koszt zakupu ciepła,
 - b – koszt rozliczenia pobranego ciepła,
 - c - opłaty ryczałtowe uzyskane za powierzchnie nieopomiarowane.
- 1.10. Łączne koszty c.o. poniesione oraz przewidywane na rok następny podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
- 1.11. W przypadku występowania w danym węźle lokali mieszkalnych nieopomiarowanych, koszty o których mowa w pkt. 1.9a pomniejsza się o sumę opłat ryczałtowych za c.o. naliczonych z tych lokali a pozostałą różnicę rozlicza się indywidualnie wg zasad lokalu opomiarowanych.
- 1.12. Lokale nie posiadające zamontowanych liczników ciepła rozliczane są wg **m² ogólnej powierzchni użytkowej na następujących warunkach:**
 - a - lokale mieszkalne z zastosowaniem cen zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorczą może obniżyć ceny ryczałtowe w przypadkach zmniejszonego zużycia ciepła wynikającego ze wskazań zbiorczego licznika ciepła,
 - b - lokale użytkowe wg stawek opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą (ryczałt),
 - c - suszarnie i pralnie przekazane na podstawie odrębnej umowy zainteresowanym wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą. Tabele opłat zawiera załącznik nr 1.
- 1.13. Lokale posiadające zamontowane liczniki c.o. rozliczane są wg kosztów zużycia energii cieplnej zgodnie z systemem indywidualnego rozliczania c.o.
- 1.14. Zmiana sposobu rozliczania należności za c.o. z jednej na drugą (np. w przypadku zamontowania indywidualnego licznika ciepła w lokalu nieopomiarowanym) może nastąpić z chwilą rozpoczęcia najbliższego okresu rozliczeniowego dla danego węzła lub budynku i musi być potwierdzona na piśmie.

1.15. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów ciepłomierzy w węźle ciepłowniczym i odczytów indywidualnych liczników ciepła.

2. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów c.o. w lokalach wyposażonych w zawory termostatyczne oraz indywidualne liczniki ciepła.

2.1. Aby wyrównać koszty ogrzania mieszkań niekorzystnie usytuowanych można stosować współczynniki korygujące usytuowanie lokalu, zatwierdzone przez COBRTI Instal Warszawa.

A – w węzłach ciepłych posiadających aktualną dokumentację techniczną instalacji c.o. stosuje się współczynniki korygujące które są stosunkiem gęstości mocy ciepła całego budynku do gęstości mocy mieszkania (gęstość mocy jest to stosunek mocy do powierzchni). Podstawą do wyliczenia współczynników korygujących jest aktualna dokumentacja instalacji c.o. budynku (węzła ciepłego). Współczynniki te liczone są z teoretycznych zapotrzebowań mocy lokali.

2.2. Koszt całkowity c.o. składa się z następujących elementów:

1. opłaty stałej – pokrywającej straty związane z ogrzewaniem wspólnych pomieszczeń, a przede wszystkim straty związane z przenikaniem ciepła przez przegrody (w krańcowych przypadkach przenikanie to może wynosić nawet 50% i zapobiegającej dewastacji mieszkań).
2. opłaty zmiennej – wynikającej z odczytów indywidualnych liczników ciepła.
3. opłaty ryczałtowej za powierzchnie nieopomiarowane.

2.3. Procentowy udział kosztów stałych i zmiennych ustalany jest corocznie przez Zarząd i może być różny dla różnych węzłów.

2.4. Na podstawie planów gospodarczo-finansowych za rok ubiegły ustalone zostaną przedpłaty na rok następny. Zaliczki ustalane są wg planów gospodarczo-finansowych ustalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.

2.5. Wielkość zaliczki ustala się dzieląc koszt całej energii ciepłej w roku przez powierzchnię mieszkań. Zarząd może zmniejszyć zaliczki w przypadku większych oszczędności lub zwiększyć w przypadku nie pokrycia kosztów energii.

2.6. Rozliczenie najemcy otrzymuje do 31 marca. Zwroty zostaną zaliczone na poczet opłat za mieszkanie lub wypłacone w gotówce na prośbę zainteresowanego. Dopłaty należy uregulować w terminie nieprzekraczalnym 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

2.7. W przypadku zmiany lokatora w mieszkaniu opomiarowanym za pomocą liczników ciepła, zachodzącej wewnątrz spółdzielni (zamiana mieszkań), rozliczenie sezonu grzewczego następuje z lokatorem wskazanym w oświadczeniu złożonym w spółdzielni przez obu lokatorów (zwalniającego oraz obejmującego mieszkanie).

W przypadku innym rozliczenie następuje z lokatorem zajmującym lokal w chwili rozliczenia, z tym że w przypadku zgłoszenia zamiany w spółdzielni w dziale zajmującym się rozliczaniem c.o. nastąpi odczyt w dniu zamiany i końcowe rozliczenie składało się będzie z rozliczenia do dnia zamiany i po zamianie. Odstępstwo od powyższych zasad jest możliwe w oparciu o indywidualną decyzję Zarządu.

3. Reklamacje

3.1.Reklamacje dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania można składać w ciągu siedmiu dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

3.2.Reklamacje mogą dotyczyć błędnie przyjętej powierzchni mieszkania lub błędnie przyjętego odczytu licznika ciepła. Zasady rozliczeń przyjęte w tym regulaminie i zatwierdzone przez Władze Spółdzielni nie podlegają reklamacji.

3.3.Reklamacje uzasadnione załatwiane będą w następującym trybie:

- zgodnie z zasadami rozliczeń kosztów suma wpłat wniesionych przez poszczególnych użytkowników musi się równać ogólnej sumie kosztów poniesionych na ogrzewanie w danym węźle (budynku). W związku z tym naliczenie jednemu lokatorowi zwiększonej opłaty spowoduje zmniejszenie opłat pozostałym lokatorom łącznie o taką samą kwotę.

Sporna kwota o którą zawyżono rozliczenie lokatorowi zostaje zawieszona przez spółdzielnię jako niezapłacona, bez karnych odsetek.

4. Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Łosoś” w Ustce uchwałą nr 21/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2012 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Igor Mackiewicz

.....

PRZEWODNICZĄCY RADY

NADZORCZEJ

Rup Zenon

.....