

REGULAMIN

GSBM im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.

Rozliczania Kosztów Ciepła

Podstawy prawne:
Prawo Energetyczne,

Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (test jednolity Dz. U. z 2013r, poz. 1222 późniejszymi zmianami).

Statut GSBM im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania i rozliczania kosztów zakupu ciepła w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach i lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach stanowiących własność i współwłasność GSBM im. St. Staszica.

§ 2.

1. Użytkownikami lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu są członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni zajmujące lokal na zasadzie własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, najemcy i osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
2. Firma rozliczeniowa – to specjalistyczna firma zajmująca się, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią, indywidualnym rozliczeniem kosztów ogrzewania.
3. Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania – jest to metoda rozliczania kosztów ogrzewania z uwzględnieniem urządzeń wskaźnikowych zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach w budynku.

Ogrzewanie

§ 3.

Decyzję o rozpoczęciu lub przerwaniu ogrzewania podejmuje Zarząd spółdzielni biorąc pod uwagę aktualne temperatury zewnętrzne oraz długoterminowe prognozy pogody.

§ 4.

1. Wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania są częścią wspólną nieruchomości.

2. Użytkownik lokalu bez zgody spółdzielni nie może dokonywać żadnych zmian w istniejącej instalacji c.o., włącznie z wymianą grzejnika w lokalu, zmianą jego mocy czy zmianą nastawy w termostawach. Grzejnik nie może być osłonięty.
3. Bez zgody spółdzielni niedopuszczalne jest opróżnienie wody z instalacji c.o.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek zapewnić ochronę przed uszkodzeniami zawory termostatów i podzielniki.
5. O uszkodzeniach instalacji grzewczej, grzejników, urządzeń wskaźnikowych, plomb użytkownik lokalu winien niezwłocznie powiadomić spółdzielnię.

§ 5.

1. Na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub umowie ze spółdzielnią oraz na podstawie wielkości mocy zamówionej i zużycia energii cieplnej przedsiębiorstwo energetyczne obciąża spółdzielnię kosztami za dostarczenie ciepła do budynków zarządzanych przez spółdzielnię, a także kosztami za uzupełnienie nośnika ciepła i opłaty za dodatkowe wznowienie dostawy ciepła.

Za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców przedsiębiorstwo energetyczne udziela upustów lub bonifikat w wysokości określonej zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

2. Koszty zakupu ciepła na cele ogrzewania to suma opłat, o których mowa w ust. 1, wnoszonych przez spółdzielnię do przedsiębiorstwa energetycznego.

Koszty te rozliczane są do budynku.

§ 6.

1. Odrębnie dla każdego budynku spółdzielnia przygotowuje prognozę kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania uwzględniając:
 - wysokość aktualnych kosztów za dostarczanie ciepła zgodnie z zatwierdzoną taryfą,
 - prognozę zużycia energii na cele c.o. przyjętą na podstawie średniego zużycia energii w latach ubiegłych,
 - prognozę zmian cen przedsiębiorstwa energetycznego.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są wносить miesięczną zaliczkę na pokrycie prognozowanych kosztów ogrzania lokali w budynku, wyliczonych na podstawie ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Wysokość zaliczki ustala Zarząd spółdzielni stosowną uchwałą.
4. Zaliczka pobierana jest przez 12 miesięcy w roku.
5. Wysokość zaliczki dla poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu.

6. Wysokość zaliczki może ulegać zmianom w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wyższe niż prognozowano wzrosty cen i opłat stosowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne i inne niż przyjęte w prognozie faktyczne zużycie energii cieplnej na ogrzewanie.

§ 7.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania i wniesionych zaliczek odbywa za pomocą metod wykorzystujących:
 - a/ tylko powierzchnię użytkową lokali ,
 - b/ powierzchnię lokali użytkowych i wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzanych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.
2. Metodę rozliczania obowiązującą w chwili wejścia w życie niniejszego regulaminu dla danego budynku określa załącznik nr 1 do regulaminu.
3. Przejście z metody rozliczania według powierzchni na metodę rozliczania z udziałem urządzeń wskaźnikowych (podzielników) może nastąpić na podstawie pisemnego wniosku 50 % + 1 użytkowników lokali w budynku od następnego okresu rozliczeniowego. Warunkiem takiego rozliczania jest oprócz montażu podzielników montaż głowic termostatycznych zabezpieczających przed obniżeniem temperatury w lokalu poniżej 16°C.
4. Przejście z metody rozliczania według urządzeń wskaźnikowych na metodę rozliczania według powierzchni może nastąpić na podstawie pisemnego wniosku 50 % + 1 użytkowników lokali w budynku , od następnego okresu rozliczeniowego.
5. Okres rozliczeniowy ustala się na okres 12 miesięcy.

§ 8.

1. W przypadku gdy do rozliczania kosztów przyjęto metodę uwzględniającą tylko powierzchnię lokali ogrzewanych, rozliczenie wniesionych zaliczek i kosztów dotyczących danego budynku odbywa się nie później niż 2 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Powstała w wyniku tego rozliczenia różnica pomiędzy przychodami z zaliczek a kosztami na budynku, rozliczana jest równo na m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za zajmowany lokal.

Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o zwrot nadpłaty na wskazany rachunek bankowy, jednak w sytuacji, gdy na danym lokalu występują zaległości w opłatach nadpłata może być przekazana tylko w części przekraczającej kwotę zaległości.

3. W przypadku wystąpienia dopłat, użytkownik lokalu zobowiązany jest przy następnym czynszu po otrzymaniu rozliczenia ciepła uiścić różnicę, o której mowa w ust. 1.

W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę dopłaty na raty.

4. W sytuacji, gdy następuje zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na zbycie lokalu, jego zamianę lub spadkobranie to nadpłata lub niedobór za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku, gdy nowy użytkownik przejmuje lokal od spółdzielni po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie rozliczony kosztami zakupu ciepła proporcjonalnie do okresu, w jakim zajmował lokal na podstawie średniorocznego kosztu

Szczegółowe zapisy dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania

§ 9.

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania odbywa się na podstawie zapisów niniejszego regulaminu oraz systemu przyjętego przez wyspecjalizowaną firmę, z którą Spółdzielnia zawrze stosowną umowę. Każdy użytkownik lokalu rozliczanego w ten sposób ma prawo, w każdym momencie zapoznać się z przyjętym systemem rozliczeń.
2. Użytkownika lokalu, który jest rozliczany indywidualnie oprócz kosztów ogrzewania wymienionych w § 5 ust. 2 obciążają koszty odczytu urządzeń wskaźnikowych i koszty wykonania przez firmę rozliczeniową indywidualnego rozliczenia poszczególnych lokali.

§ 10.

1. O terminach odczytu urządzeń wskaźnikowych w lokalach spółdzielni powiadamia poprzez umieszczenie stosownych ogłoszeń na klatce schodowej i na stronie internetowej spółdzielni co najmniej 10 dni przed planowanym terminem odczytu.
W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w tym terminie ustalany jest drugi termin odczytu.
2. Osoba dokonująca odczytu urządzeń wskaźnikowych winna posiadać upoważnienie wystawione przez spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu rozliczanego indywidualnie winien najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego otrzymać rozliczenie przygotowane dla danego lokalu.

4. W ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia użytkownik lokalu może wnieść reklamację, wraz z uzasadnieniem, kwestionującą prawidłowość rozliczenia.
5. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za zajmowany lokal.
Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o zwrot nadpłaty na wskazany rachunek bankowy, jednak w sytuacji, gdy na danym lokalu występują zaległości w opłatach nadpłata może być przekazana tylko w części przekraczającej kwotę zaległości.
6. W przypadku gdy suma wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym jest niższa niż koszty przypadające na dany lokal to użytkownik lokalu zobowiązany jest przy następnym czynszu od otrzymania rozliczenia ciepła uiścić stosowną dopłatę. W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę dopłaty na raty.

§ 11.

1. Przy zastosowaniu metody indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmuje się, że:
 - 60 % kosztów ogrzewania budynku, o których mowa w § 5 ust. 2, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 40 % kosztów ogrzewania budynku, o których mowa w § 5 ust. 2, rozlicza się z wykorzystaniem urządzeń wskaźnikowych.Koszty zakupu urządzeń wskaźnikowych, ich odczytu i rozliczenia przez firmę rozliczeniową są rozliczane odrębnie dla każdego lokalu, proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń wskaźnikowych.
2. W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania metodą za pomocą urządzeń wskaźnikowych, na wniosek większości mieszkańców danego budynku, wysokość zaliczki może być zróżnicowana dla każdego lokalu w zależności od zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozy na okres kolejny. Ich wysokość określa wtedy firma rozliczeniowa. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki określonej w powyższy sposób może zostać podwyższona.

§ 12.

1. Ustala się maksymalną wysokość kosztu ogrzewania m² powierzchni lokalu po rozliczeniu na poziomie **1,3** krotności średniego kosztu ogrzewania m² tego budynku.
2. Ustala się minimalną wysokość kosztu ogrzewania m² powierzchni lokalu po rozliczeniu na poziomie **0,7** krotności średniego kosztu ogrzewania m² tego budynku.

3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie wyraził zgody na montaż urządzeń wskaźnikowych ustala się do rozliczenia koszt ogrzewania m² powierzchni tego lokalu w wysokości średniego kosztu ogrzewania m² tego budynku.
4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:
 - a. dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - b. obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku mieszkalnego i powierzchni lokalu użytkowanego.

§ 13.

1. W sytuacji, gdy następuje zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na zbycie lokalu, jego zamianę lub spadkobranie to nadpłata lub niedobór za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy nowy użytkownik przejmuje lokal od spółdzielni to zostaje wykonany dodatkowy odczyt urządzeń wskaźnikowych, którego koszt obciąża tego użytkownika.

Szczegółowe zapisy dotyczące rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach użytkowych

§ 14.

1. W przypadku, gdy ogrzewany lokal użytkowy lub garaż zajmowany jest na podstawie **umowy najmu ze spółdzielnią** i znajduje się w budynku rozliczanym tylko na podstawie powierzchni użytkowej lokali to użytkownik tego lokalu lub garażu wnosi zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania przez 12 miesięcy w roku, tak jak zaliczki dla lokali mieszkalnych w tym budynku. Wnoszone przez użytkowników tych lokali użytkowych i garaży zaliczki **nie podlegają rozliczeniu** z ich użytkownikami.
2. W przypadku, gdy w budynku, który jest rozliczany tylko na podstawie powierzchni użytkowej lokali zlokalizowane są ogrzewane lokale użytkowe, garaże zajmowane na podstawie **spółdzielczego własnościowego prawa** lub **prawa odrębnej własności** to wysokość kosztów zakupu ciepła dla budynku przypadająca na te lokale użytkowe, garaże i pozostałe lokale w tym budynku, wylicza się proporcjonalnie do ilości m² powierzchni użytkowej tych lokali, garaży. Wysokość miesięcznej zaliczki dla tych lokali, garaży, którą

ich użytkownicy wnoszą przez 12 miesięcy w roku, wylicza się na tych samych zasadach jak dla lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego koszty przypadające na te lokale użytkowe, garaże i wniesione przez ich użytkowników zaliczki **podlegają rozliczeniu** na takich samych zasadach jak lokale mieszkalne zlokalizowane w tym budynku

§ 15.

W przypadku gdy ogrzewany lokal użytkowy lub garaż znajduje się w budynku, w którym koszty ogrzewania są rozliczane za pomocą urządzeń wskaźnikowych to podlega indywidualnemu rozliczeniu kosztów na tych samych zasadach jak lokale mieszkalne.

Podgrzewanie wody na cele ciepłej wody użytkowej

§ 16.

1. Koszty zakupu ciepła na cele podgrzania wody użytkowej, jest to suma opłat wnoszonych przez spółdzielnię do przedsiębiorstwa energetycznego. Koszty te rozliczane są do budynku lub zespołu budynków.
2. Za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców przedsiębiorstwo energetyczne udziela upustów lub bonifikat w wysokości określonej zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami
3. W przypadku, gdy w budynku zainstalowany jest ciepłomierz, który mierzy ilość energii zużytej łącznie na cele c.o. i podgrzania wody użytkowej w tym budynku, to część energii w GJ przypadającą na podgrzanie wody wylicza się mnożąc ilość zużytych m³ podgrzanej wody przez współczynnik 0,242, a rozliczenie następuje do budynku.
4. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na podgrzanie wody użytkowej następuje do zespołu budynków w sytuacji, gdy w węźle grupowym z zamontowanym ciepłomierzem, podgrzewa się wodę na potrzeby takiego zespołu budynków.

§ 17.

Odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków w przypadku o którym mowa w § 16 ust. 4, spółdzielnia przygotowuje prognozę kosztów podgrzania 1 m³ wody użytkowej uwzględniając:

- wysokość aktualnych kosztów za dostarczanie ciepła zgodnie w zatwierdzoną taryfą,
- prognozę zużycia energii do podgrzania wody przyjętą na podstawie średniego zużycia energii w latach ubiegłych,

- prognozę zmian cen przedsiębiorstwa energetycznego,
- ilość m³ zużytej ciepłej wody użytkowej w poprzednim okresie.

§ 18.

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie prognozowanych kosztów podgrzania 1 m³ wody użytkowej.
2. Wysokość tej zaliczki ustala Zarząd spółdzielni.
3. Dany lokal w trakcie okresu rozliczeniowego jest obciążany kwotą wynikającą z ilości zużytych m³ ciepłej wody użytkowej i wysokości zaliczki, o której mowa w ust.1.
4. W przypadku, gdy w lokalu nie ma zamontowanych wodomierzy jest on obciążany miesięcznie kwotą, która zależna jest od wysokości zaliczki, o której mowa w ust.1 i ilości osób zamieszkałych w tym lokalu, gdzie przyjmuje się, że na 1 osobę przypada 2,2 m³ zużytej ciepłej wody użytkowej.
5. Tryb postępowania w sytuacjach, gdy pomimo zabudowania w lokalu wodomierza nie można wg jego wskazań ustalić wysokości zużycia ciepłej wody użytkowej obciążenie lokalu na pokrycie kosztów podgrzania wody będzie proporcjonalne do przyjętej zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków” wielkości zużycia ciepłej wody i wysokości zaliczki za 1 m³ ciepłej wody.
6. Wysokość zaliczki może ulegać zmianom w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na wyższe niż prognozowano wzrosty cen i opłat stosowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

§ 19.

1. Rozliczenie dla danego budynku lub zespołu budynków kosztów podgrzania wody użytkowej i wniesionych zaliczek odbywa się najpóźniej do 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy.
2. Powstała w wyniku tego rozliczenia nadwyżka przychodów nad kosztami lub ich niedobór rozliczane są równo na m³ zużytej ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym przez użytkowników poszczególnych lokali w danym budynku.
Dla lokalu bez wodomierzy przyjmuje się roczne zużycie ciepłej wody użytkowej mnożąc ilość osób zamieszkałych przez 2,2 i 12 miesięcy.
3. Jednakowe zasady wnoszenia zaliczek i rozliczenia kosztów obowiązują zarówno dla lokali mieszkalnych jak i dla lokali użytkowych.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za zajmowany lokal.

Użytkownik lokalu może złożyć pisemny wniosek o zwrot nadpłaty na wskazany rachunek bankowy, jednak w sytuacji, gdy na danym lokalu występują zaległości w opłatach nadpłata

może być przekazana tylko w części przekraczającej kwotę zaległości.

5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przy następnym czynszu od otrzymania rozliczenia ciepła uiścić dopłatę o której mowa w ust. 1.

W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę dopłaty na raty.

6. W sytuacji, gdy następuje zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego ze względu na zbycie lokalu, jego zamianę lub spadkobranie to nadpłata lub niedobór za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

W przypadku, gdy nowy użytkownik przejmuje lokal od spółdzielni wtedy po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie rozliczony na podstawie kosztów zakupu podgrzania wody użytkowej proporcjonalnie do okresu w jakim lokal zajmował na podstawie średniorocznego kosztu podgrzania 1 m³ wody w danym budynku.