

UCHWAŁA NR 11/2009
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
z dnia 24.03.2009 r.

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” .

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 133 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 38/2003 z dn. 23.10.2006 r z późniejszymi zmianami w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą: od dnia 1 maja 2009 r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "GÓRCZEWSKA"

Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (zwanymi dalej lokalami), kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Regulamin obowiązuje zarówno członków Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu i nie będące członkami Spółdzielni, najemców lokali oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego (zwanymi razem w dalszej części Regulaminu członkami).

I. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, stanowiącą podstawę naliczania opłat miesięcznych za używanie lokali.
2. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania są prognozowane przez Zarząd Spółdzielni koszty zakupu ciepła, w oparciu o wyniki ostatniego sezonu grzewczego.
3. Wysokość opłat zaliczkowych oraz ich zmiany ustala się indywidualnie dla każdego budynku mieszkalnego w osiedlu lub zespołu budynków połączonych ze sobą zasilanych z jednego węzła cieplnego.
4. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ustalenia odpłatności przypadającej na poszczególne lokale są koszty zakupu ciepła obciążające węzeł za dany okres rozliczeniowy zgodnie z otrzymanymi fakturami SPEC. W skład tych kosztów wchodzi :
 - koszty stałe: opłata stała za moc zamówioną, abonament, usługę przesyłową stałą, wentylację – usługę przesyłową ,
 - koszty zmienne: uzależnione od ilości ciepła zużytego na ogrzanie w sezonie grzewczym, mierzone przez odpowiedni licznik ciepła zainstalowany w węźle cieplnym budynku oraz od opłaty za usługę przesyłową zmienną. Koszty zmienne dzieli się na koszt zmienny dla pomieszczeń ogrzewanych wspólnych i koszt zmienny lokali.
5. Koszty stałe rozlicza się dla wszystkich znajdujących się w budynku lokali według powierzchni użytkowej tych lokali.
6. Koszty zmienne (K_z), dzieli się, pomiędzy lokale i część wspólną budynku wg proporcji powierzchni użytkowych uchwalanych przez Zarząd Spółdzielni.
7. Koszty zmienne przypisane do części wspólnej budynku (K_{zw}), rozlicza się na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
8. Koszty zmienne przypisane do lokali (K_{zl}), stanowiące różnicę między kosztami całkowitymi zmiennymi a kosztami zmiennymi przypisanymi do części wspólnej budynku, rozlicza się następująco :

a) w lokalach nieopomiarowanych (wszystkie grzejniki są bez podzielników kosztów) lub nie odczytanych, z winy lokatora – jako iloczyn średniego kosztu zmiennego 1 m² pow. użytkowej lokali w budynku przez pow. użytkową danego lokalu, powiększony o współczynnik 2 i współczynnik korygujący wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, zgodnie z poniższym wzorem:

$$K_{z11} = \frac{K_{z1}}{S} \times S_1 \times 2 \times W_{k1}$$

gdzie:

K_{z11} – koszt zmienny lokalu nieopomiarowanego

K_{z1} - koszt zmienny przypisany lokalom

S - pow. użytkowa lokali w budynku

S_1 – pow. użytkowa lokalu nieopomiarowanego

W_{k1} – współczynnik korygujący położenia lokalu w bryle budynku (ustalony wg dokumentacji – audytu));

b) w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów – koszt zmienny pomniejszony, o koszty lokali rozliczonych wg punktów 8a, 9,10,11 rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników, przy zastosowaniu współczynnika korygującego wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku, który uwidoczniony będzie w arkuszach rozliczeniowych. W przypadku gdy odczyt w lokalu wykazuje ilość jednostek poniżej 20% średniej ilości odczytanych jednostek podzielnikowych instalacji danego węzła po skorygowaniu współczynnikami korygującymi lokali w odniesieniu do metra kw. powierzchni użytkowej w danej nieruchomości przypadający na m² pow. użytkowej lokalu, do dalszych rozliczeń kosztów przyjęte zostaną jednostki podzielnikowe w wysokości 20% średniej ilości odczytanych jednostek podzielnikowych w tej nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu.

9. Współczynniki korygujące odnoszące się do lokali oraz współczynniki udziału powierzchni wspólnych w rozliczeniu centralnego ogrzewania stosuje się według aktualnych audytów.
10. Rozliczenia kosztów zmiennych w lokalach, w których podzielnik uległ uszkodzeniu bez winy użytkownika lub został zdemontowany grzejnik z podzielnikiem, dokonuje się poprzez przypisanie uszkodzonemu podzielnikowi lub pomieszczeniu średnich wskazań podzielników z pozostałych opomiarowanych pomieszczeń lokalu.
11. Rozliczenie kosztów zmiennych w lokalach, w których podzielnik uległ uszkodzeniu z winy użytkownika lub stwierdzono próbę ingerencji w montaż albo konstrukcję podzielnika, dokonuje się zgodnie z punktem 8 litera a.
12. Rozliczenia kosztów zmiennych w lokalach nieopomiarowanych a po zgłoszeniu przez członka wnoszącego o opomiarowanie, dokonuje się zgodnie z pkt 8 litera a, bez zastosowania współczynnika 2.
13. Lokale, w których zainstalowano podzielniki ponoszą odpłatność zwaną kosztem rozliczenia za wykonanie przez firmę rozliczeniową usługi polegającej na wyliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal. Koszt tej usługi dla lokali opomiarowanych, zwany inaczej kosztem rozliczenia, jest uzależniony od liczby zainstalowanych w lokalu podzielników oraz obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym umownej ceny odnoszącej się do rozliczenia jednego podzielnika.
14. Rozliczenie kosztów za sezon grzewczy następuje wg różnicy faktycznych kosztów naliczonych zgodnie z powyższymi zasadami, a wpłaconymi zaliczkami.
15. Informacja o zaliczkach i kosztach danego budynku lub zespołu budynków, podawana

będzie mieszkańcom w formie ogłoszenia na klatkach schodowych z uwzględnieniem podziału kosztów opisanych w ust. 4.

16. W przypadku nie wywiązania się z umówionego terminu montażu podzielnika, konsekwencje finansowe ponosi strona, z winy której montaż podzielników nie nastąpił. Jeśli z winy lokatora lokal nie został udostępniony do montażu, zostanie on rozliczony zgodnie z zapisem zawartym w Rozdziale I ust. 8 litera a Regulaminu. Jeżeli brak instalacji wystąpił z winy Firmy rozliczeniowej, zobowiązana jest ona do poniesienia kary umownej w wysokości 50% kosztów ciepła przypisanych do lokalu w okresie grzewczym i przeznaczona ona jest na pokrycie kosztów c. o. w danym lokalu.
17. Dopuszcza się możliwość rezygnacji z rozliczania kosztów zakupu ciepła na podstawie podzielników kosztów i przejściu na system ryczałtowy rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o. w/g pow. użytkowej lokali dla całej nieruchomości, po spełnieniu poniższych warunków:
 - a) Zmianę sposobu rozliczenia kosztów c.o. zaakceptuje w formie pisemnej zgody, większość członków zamieszkałych w danym budynku lub zespole budynków połączonych ze sobą i zasilanych z jednego węzła.
W przyjętym sposobie rozliczenia kosztów c.o. przy obliczaniu powierzchni użytkowych lokali, uwzględnione będą współczynniki korygujące zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) Zmiana sposobu rozliczenia kosztów c.o. następuje od nowego okresu rozliczeniowego, zgodnie z cz.III pkt. 2.
 - c) Termin składania wniosków o zmianie sposobu rozliczania kosztów CO określa się:
 - dla budynków rozliczanych okresem maj-kwiecień - do 20 czerwca;
 - dla budynków rozliczanych okresem styczeń-grudzień – do 15 lutego

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA DLA POTRZEB CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Podstawą ustalenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb podgrzania wody są prognozowane przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła analogicznie jak dla potrzeb c.o.
2. Wysokość opłat zaliczkowych oraz ich zmiany ustala się indywidualnie dla każdego budynku mieszkalnego w osiedlu lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.
3. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła dla potrzeb podgrzania wody i ustalenia odpłatności przypadającej na poszczególne lokale są koszty zakupu ciepła obciążające budynek za dany okres rozliczeniowy. W skład tych kosztów wchodzi:
 - a) koszty stałe: opłata stała za moc zamówioną, usługę przesyłową stałą, abonament.
 - b) koszty zmienne uzależnione od ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody, mierzone przez odpowiednie liczniki ciepła zainstalowane w węźle cieplnym w budynku oraz od opłaty za usługę przesyłową zmienną.
4. Koszty stałe rozlicza się na lokal dla wszystkich znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Sposób rozliczenia kosztów zmiennych jest uzależniony od stanu opomiarowania lokalu i możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierzy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku lokali, w których na instalacji c.w zainstalowano wodomierze, koszty zmienne wynikają z kosztów zmiennych ciepła zużytego na podgrzanie wody w budynku, pomniejszonych o koszty wynikające z rozliczeń wg pkt 7, 8, 9, rozliczanych

według wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach.

7. W przypadku lokali nieopomiarowanych tj. lokali, w których na instalacji c.w nie zainstalowano wodomierzy podstawą do ustalenia kosztów zmiennych są: ilość osób zamieszkałych w lokalu, zużycie ciepłej wody w ilości średniego wynikowego zużycia na osobę w budynku (tj. średniego zużycia podgrzanej wody, podzielonego przez liczbę osób zużywających tę wodę), powiększonego współczynnikiem 1,5 i średni wynikowy koszt podgrzania m³ wody w danym okresie rozliczeniowym.
Koszt ten stanowi iloczyn tych wielkości.
8. Zasady określone w pkt. 7 obowiązują, jako zaliczkowe, również w stosunku do lokali, w których nie było możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierzy z winy użytkownika mimo powiadomienia go o terminach odczytu. Wielkości te nie podlegają rozliczeniu. Przedłożone przez lokatora w trakcie następnego okresu rozliczeniowego odczyty wodomierzy stanowią punkt wyjścia do rozliczeń następnych okresów.
9. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla lokali, w których jeden z wodomierzy uległ uszkodzeniu i nie było możliwości jego wcześniejszej wymiany lub naprawy (np. brak zgłoszenia usterki z powodu nie zauważenia tego faktu przez mieszkańca lub użytkownika), dokonuje się następująco :
 - a) jeśli uszkodzenie jest niezależne od użytkownika - na podstawie uśrednionego zużycia wody, wykazanego przez dany wodomierz w ostatnich dwóch okresach rozliczeniowych.
 - b) jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – zgodnie z ust. 7.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Członek zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
2. Okresem rozliczeniowym dla kosztów CO jest okres kolejnych dwunastu miesięcy: od 01.05 do 30.04,
Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do podgrzewu wody dokonuje się na dzień 31.12.
3. Odczyty wskazań podzielników dla budynków dokonywane będą w okresie od 15.05-20.06.każdego roku. O dokładnym terminie odczytów członek będzie powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych z wyprzedzeniem 14-dniowym przed planowanym terminem odczytu.
4. Członek jest zobowiązany do umożliwienia odczytu upoważnionej osobie w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności podzielników. Spółdzielnia dokonuje wyrzykowych odczytów kontrolnych w losowo wybranych lokalach.
5. W razie dwukrotnej nieobecności członka, istnieje możliwość dokonania odczytu w innym indywidualnym umówionym terminie nie później jednak niż do dnia 30.06. Odczyt dokonany w trzecim terminie, ustalonym indywidualnie, jest odpłatny (zgodnie z cennikiem zawartym w Załączniku do Umowy rozliczeniowej).
Uniemożliwienie dokonania odczytów w wyżej wymienionych terminach skutkuje nie uznaniem ewentualnej reklamacji.
6. Dokonany odczyt wpisywany jest w formularzu odczytowym podpisanym przez członka i odczytującego, zaś z czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisany przez kontrolującego i członka.
7. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Zespołu Mieszkaniowego/Osiedla lub Biurze Zarządu w terminie czterech tygodni od daty otrzymania rozliczenia.
8. Reklamacje będą rozpatrzone w terminie sześciu tygodni od momentu zakończenia

przyjmowania reklamacji.

9. Złożenie reklamacji wstrzymuje rozliczenie ze Spółdzielnią do momentu jej wyjaśnienia.
10. Skutki finansowe uznanych reklamacji obciążają koszty przyszłych okresów.
11. Członkom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za ciepło do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynikła z rozliczenia ww. opłat, zgodnie z pkt 14.
12. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów ciepła (centralnego ogrzewania lub ciepłej wody) zaliczona będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na pisemny wniosek członka zwrócona.
13. Przed zwrotem należności, w pierwszej kolejności podlegać będą rozliczeniu inne uzasadnione ciężące na lokalu zobowiązania wobec Spółdzielni (zaległości z opłatami za użytkowanie lokalu, odsetki od zaległości, inne zobowiązania).
14. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat za dostawę ciepła do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody w stosunku do wniesionych zaliczek, członek, który nie złożył w terminie reklamacji ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedoboru w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, jednak nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. W szczególnych przypadkach na wniosek zainteresowanego Zarząd może wyrazić zgodę, aby spłata została rozłożona na raty.
15. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielników, zaworów i głowic termostatycznych członek ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Zespołu Mieszkaniowego/Osiedla. Administracja w ciągu 7 dni od zgłoszenia usterki określa przyczyny uszkodzenia. Naprawa lub wymiana ww. urządzeń nastąpi w terminie 15 dni od daty zgłoszenia usterki.
Koszt wymiany głowicy obciąża członka.
Koszt wymiany zaworu termostatycznego obciąża Spółdzielnię.
16. Członek ponosi koszt wymiany podzielników w przypadku, gdy ich uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
17. W przypadku dewastacji, rozplombowania, niezgłoszenia wadliwego działania podzielników lub uniemożliwienia odczytu, rozliczenie nastąpi wg. zasad przewidzianych dla lokalu nieopomiarowanego w części I.
18. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania (np. wymiana lub likwidacja grzejnika) wymaga pisemnej zgody Zarządu. Koszt i wszelkie ryzyko związane z wykonanymi pracami ponosi członek.
19. Wykonanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania pociąga za sobą obowiązek pokrycia przez członka kosztów związanych z:
 - obliczeniem nowego współczynnika korygującego dla lokalu
 - montażem i demontażem podzielników
 - zrzutem zładu wody i ponownym jego uzupełnieniem.Na pokrycie ww. prac, członek ma obowiązek wpłacenia zaliczki w wysokości ustalonej przez Administrację Zespołu Mieszkaniowego/Osiedla, która rozliczona będzie na podstawie wystawionej faktury w terminie 30 dni od daty ich wykonania.
W przypadku dokonania samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania przez członka, Spółdzielnia przysługuje prawo wystąpienia o przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego oraz poniesienia przez ww. wszelkich kosztów z tym związanych, na drodze administracyjnej i cywilno-prawnej.
W przypadku złożenia rezygnacji przez członka dotyczącej montażu podzielników, koszty centralnego ogrzewania rozliczane będą jak dla lokali nieopomiarowanych.
20. W przypadku zmiany członka /dot. zamiany, sprzedaży itp. lokalu/ ustępujący członek, winien złożyć w dziale rozliczeń Spółdzielni dokument – protokół sporządzony przez

pracowników Zespołu Mieszkaniowego/Osiedla przy udziale obydwu stron zainteresowanych (zdający i przyjmujący lokal), zawierający odczyty stanu podzielników i innych urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu. Lokale te będą rozliczane rozdzielnie dla strony zdającej i przyjmującej lokal w zależności od zużycia wykazanego na urządzeniach pomiarowych i okresu zamieszkiwania.

21. Koszty ciepła dla potrzeb c.o. w budynkach, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze indywidualne, rozliczane są na podstawie wskazań ciepłomierzy za okres dwunastu miesięcy, od dnia 01.05. do dnia 30.04. roku następnego.

Koszty w tych lokalach składają się z następujących elementów:

- a) koszty stałe – opłata stała za: moc zamówioną, abonament, przesyłowa (przeliczone na 1 m²p.u.m.)
- b) koszty zmienne: dwuskładnikowa
 - część indywidualna, rozliczana wg wskazań ciepłomierzy
 - część ogólna, stanowiąca różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego, rejestrującego zużycie ciepła dla potrzeb c.o. i sumą wszystkich ciepłomierzy indywidualnych w budynku (przeliczona na 1 m² p.u.m.).

Koszty zużycia ciepła dla potrzeb c.w.u. w ww. budynkach, rozliczane są wg zasad opisanych w cz. II.

22. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła, członek winien otrzymać w nieprzekraczalnym terminie:

- do 30.09. każdego roku dla budynków z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów,
- do 30.06. każdego roku - lokale wyposażone w ciepłomierze

IV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE

1. Przejściowo okresem rozliczeniowym kosztów CO dla budynków wyposażonych w podzielniki przed 2000 rokiem jest okres od 01.01 2009 do 30.04. 2010.
2. po tym terminie stosuje się zapisy działu III pkt.2