

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego
ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz na podgrzanie
wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.
(tekst jednolity)

I Podstawa prawna

Na podstawie paragrafu 29 pkt 28 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie oraz stosownych przepisów powszechnie obowiązującego prawa ustala się zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz na podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.

II Część ogólna

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu ustalają sposób rozliczania kosztów dostawy ciepła do wszystkich lokali położonych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania zasilanych z własnych indywidualnych kotłowni.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego zespołu budynków zasilanych z jednego źródła ciepła.
3. Przez urządzenia pomiarowe rozumie się urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalu tj. wyłącznie urządzenia wskaźnikowe (zwane dalej podzielnikami kosztów lub podzielnikami ciepła).
4. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, ubikacji oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu (zwaną dalej powierzchnią ogrzewaną, powierzchnią grzewczą lub powierzchnią użytkową). Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni klatek schodowych, balkonów, tarasów i loggii, antresol oraz pomieszczeń przynależnych np. piwnic, komórek.
5. Okresem rozliczeniowym rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami jest okres 12 miesięcy od 01 października do 30 września roku następnego.
6. Rozliczenia kosztów zużycia podgrzania wody dokonuje się dwa razy w roku – wg wskazań liczników na koniec miesiąca czerwca i po zakończeniu roku kalendarzowego. W przypadku zmiany ceny zimnej wody lub podgrzania rozliczenie będzie następowało na dzień zmiany cen.
7. W budynkach wielorodzinnych, gdzie poszczególne lokale są wyposażone w podzielniki ciepła lub część z nich jest nieopomiarowana rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przypadającego na poszczególne lokale dokonuje zewnętrzna firma rozliczeniowa na zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej ze Spółdzielnią oraz zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu. Postanowienie zdania powyższego nie dotyczy lokali zasilanych przez kotłownię położoną przy ul. E. Plater oraz lokali użytkowych nieopomiarowanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie przeznaczonych pod wynajem.

8. W budynkach, gdzie lokale użytkowe nie są wyposażone w podzielniki kosztów i są przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie przeznaczone pod wynajem oraz w lokalach mieszkalnych i użytkowych zasilanych przez kotłownię położoną przy ul. E. Plater, rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje sama Spółdzielnia.
9. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów.
10. Nowe budynki mieszkalne uzyskane z procesu inwestycyjnego przez jeden okres rozliczeniowy nie będą rozliczane na podstawie podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 2

1. Koszty wytworzenia energii cieplnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej kotłowni obsługującej zespół budynków.
2. Do kosztów wytworzenia energii cieplnej we własnych kotłowniach zalicza się wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, jak również koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie, są to między innymi:
 - a) faktyczne całkowite koszty zakupu gazu i oleju opałowego (w przypadku kotłowni przy ul. Kościelnej),
 - b) koszty utrzymania i konserwacji instalacji do produkcji, przesyłu i odbioru energii cieplnej,
 - c) koszty okresowych przeglądów technicznych,
 - d) bezpośrednie koszty pracownicze w części przeznaczone na obsługę kotłowni i instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - e) koszty dozoru kotłowni i stacji redukcyjnych gazu,
 - f) koszty amortyzacji kotłowni i urządzeń,
 - g) inne koszty wyżej nie wymienione, a związane z funkcjonowaniem kotłowni (np.: podatek od nieruchomości, naprawy bieżące, wymiana i naprawa pomp, czyszczenie kotłów, modernizacje, przebudowy i remonty instalacji do produkcji, przesyłu i odbioru energii cieplnej, itp.).
3. Rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie będzie uprawniona w szczególnych wypadkach, w szczególności takich jak przeprowadzenie przebudowy, modernizacji lub remontu instalacji do produkcji, przesyłu i odbioru energii cieplnej, postanowić, że koszty takich przebudów, modernizacji lub remontów zostaną rozliczone jako koszty wytworzenia energii cieplnej w bieżącym lub w kolejnych, wskazanych przez Radę nadzorczą okresach rozliczeniowych.
4. Sumę wszystkich kosztów poniesionych w danym okresie rozliczeniowym dzieli się na koszty związane z podgrzaniem wody oraz koszty związane z ogrzewaniem lokali.
5. Koszty podgrzania wody w okresie rozliczeniowym ustala się w wysokości wpływów z tego tytułu w okresie rozliczeniowym, dla którego koszty podgrzania wody są ustalane.
6. Kosztem ogrzewania jest różnica pomiędzy sumą wszystkich poniesionych kosztów wytworzenia energii cieplnej, a kosztami podgrzania wody w okresie rozliczeniowym. Rozliczany jest on łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład zespołu rozliczanych budynków. W przypadku lokali niewyposażonych w instalację ciepłej wody kosztami ogrzewania są jedynie koszty wytworzenia energii cieplnej wykorzystanej na cele centralnego ogrzewania pomieszczeń zespołu budynków zasilanych z jednej kotłowni wyliczone w oparciu o ilość wytworzonych na poczet centralnego ogrzewania GJ.
7. Koszty ogrzania lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której te są zajmowane.

§ 3

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do ogrzewania budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

III Zasady ustalania kosztów przypadających na wytworzenie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.

§ 4

W związku z faktem, że we własnych kotłowniach osiedlowych i kotłowniach wbudowanych wytwarzających energię ciepłą na potrzeby c.o. i c.c.w. nie ustala się opłaty za przesył i stałej (obejmującej koszty stałe oraz starty energii cieplnej na przesył) jak robią to przedsiębiorstwa sprzedające ciepło, postanawia się iż:

1. Koszt podgrzania 1m³ wody ustala się w wysokości stawek ryczałtowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdej kotłowni.
2. Koszt centralnego ogrzewania dla danej nieruchomości stanowi ogólny koszt wytworzenia ciepła w danej kotłowni, zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 5 i 6 niniejszego regulaminu.

IV Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat w budynkach, w których lokale użytkowe oddawane w najem nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub w lokalach mieszkalnych i użytkowych zasilanych przez kotłownię położona przy ul. E. Plater oraz w budynkach zasiedlonych po raz pierwszy.

§ 5

1. W przypadku braku wyposażenia lokalu użytkowego przeznaczonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie pod wynajem w podzielniki kosztów lub w przypadku rezygnacji przez zespół budynków obsługiwanych przez jedną kotłownię z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania za pomocą podzielników kosztów rozliczenie będzie następować na podstawie powierzchni użytkowej lokalu.
2. Na potrzeby dokonania podziału i rozliczenia kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali powierzchnią rozliczeniową **jest suma** powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych zajmowanych na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie zlokalizowanych w piwnicach budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie oraz powiększonej o połowę powierzchni użytkowej pozostałych lokali użytkowych (powierzchnię użytkową pozostałych lokali użytkowych mnoży się przez współczynnik 1,5).
3. Na potrzeby dokonania podziału i rozliczenia kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali koszt kalkulacyjny ogrzania 1m² powierzchni użytkowej lokali w zespole budynków zasilanych z jednej kotłowni oblicza się przez podzielenie poniesionych kosztów ogrzewania przypadających na zespół budynków zasilanych z jednej kotłowni przez powierzchnię rozliczeniową, o której mowa w ust. 2 powyżej w podziale na wartości netto i podatek VAT
4. Koszt jednostkowy ogrzania poszczególnych lokali oblicza się z uwzględnieniem kosztu kalkulacyjnego, o którym mowa powyżej, w sposób następujący:
 - a) koszt jednostkowy ogrzania lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego zajmowanego na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie zlokalizowanego w piwnicy budynku znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kosztu kalkulacyjnego, o którym mowa w ustępie poprzedzającym,

- b) koszt jednostkowy ogrzania lokalu użytkowego, innego niż lokal użytkowy zajmowany na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie zlokalizowany w piwnicy budynku znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz kosztu kalkulacyjnego, o którym mowa w ustępie poprzedzającym powiększonego o połowę (przemnożonego przez współczynnik 1,5).
5. Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania poszczególnych lokali polega na porównaniu zaliczek wniesionych przez użytkownika danego lokalu w okresie rozliczeniowym z kosztami przypadającymi na jego lokal.
 6. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w sposób ustalony powyżej dokonuje Spółdzielnia we własnym zakresie.
 7. Współczynnik 1,5, o którym mowa w ustępach poprzedzających niniejszego paragrafu został zastosowany do lokali użytkowych z uwagi na zwiększoną kubaturę tych lokali oraz z uwagi na straty ciepła związane z częstym otwieraniem drzwi.

§ 6

Zasady ustalania i wnoszenia opłat:

1. Podstawą odpłatności za centralne ogrzewanie w okresie rozliczeniowym jest zaliczka, ustalana na podstawie kosztu zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmian cen nośników energii. Każda następna zaliczka będzie naliczana od czwartego miesiąca po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
2. Dla lokali znajdujących się w budynkach zasilanych przez kotłownię położoną przy ul. E. Plater stawkę zaliczkową oblicza się dzieląc koszt ogrzewania dla zespołu budynków z poprzedniego okresu rozliczeniowego przez ilość m² powierzchni rozliczeniowej (określonej w § 5 ust. 2) wszystkich lokali i przez 12 miesięcy z zastrzeżeniem zdania kolejnego. Dla lokali użytkowych innych niż zlokalizowane w piwnicach budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni lokale użytkowe zajmowane na potrzeby Spółdzielni mieszkaniowej w Wasilkowie, stawkę za 1 m² powierzchni powiększa się o połowę stawki określonej w zdaniu poprzednim (mnoży się przez współczynnik 1,5).
3. Stawki zaliczkowe ustala Zarząd w oparciu o dokonane analizy zużycia energii cieplnej, które to stawki zaliczkowe podlegają następnie zatwierdzeniu przez Radę nadzorczą.
4. Miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie oblicza się mnożąc stawkę zaliczkową ustaloną zgodnie z ust. 2 przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Wyliczoną w ten sposób należność za centralne ogrzewanie użytkownik uiszcza z góry przy opłacie za używanie mieszkania.
6. Opłatę, o której mowa w ust. 4 użytkownik wnosi każdego roku, przez cały okres od stycznia do grudnia włącznie.
7. W przypadku istotnego wzrostu kosztu energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia może podwyższyć opłatę zaliczkową w trakcie tego okresu. Zmiana opłaty wymaga zgody Rady Nadzorczej.
8. W przypadku wystąpienia bardzo łagodnej albo bardzo mroźnej zimy Rada nadzorcza będzie uprawniona do podjęcia uchwały, zgodnie z którą odpowiednio zaliczki za centralne ogrzewanie na bieżący lub kolejny sezon grzewczy pozostają na dotychczasowym poziomie albo zostaną podwyższone o wielkości wynikające z przewidywanego wzrostu zużycia lub cen paliwa służącego do produkcji energii cieplnej (takiego choćby jak gaz czy olej opałowy)

9. Dla budynków nowych uzyskanych w procesie inwestycyjnym pierwsza zaliczka na centralne ogrzewanie jest ustalana na podstawie zużycia w podobnym budynku Spółdzielni.
10. W przypadku lokali użytkowych zaliczki są wnoszone zgodnie z zawartymi umowami.

§ 7

1. Porównanie wniesionych opłat zaliczkowych z faktycznym kosztem wyznacza różnicę do rozliczenia tj. zwrot nadpłaty dla użytkownika lub obowiązek dopłaty na rzecz Spółdzielni.
2. Rozliczenia takiego dokonuje sama Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego. Dokument rozliczenia zawiera przynajmniej następujące dane: a) wpłacone zaliczki; b) koszty ogrzewania na 1m² powierzchni grzewczej; c) koszt ogrzewania za sezon grzewczy; d) ilość metrów kwadratowych powierzchni grzewczej lokalu; e) nadpłata albo niedopłata; f) imię i nazwisko zobowiązanego; g) adres lokalu. Dokument rozliczenia doręcza się osobom zobowiązanym do ponoszenia kosztów objętych w rozliczeniu.
3. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów c.o. nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal lub inne wymagalne zobowiązania wobec Spółdzielni, w tym przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal lub wypłacona użytkownikowi lokalu w terminie do 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku.
4. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów c.o. użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. W indywidualnych przypadkach na umotywowany wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej należności w ratach (w okresie do 12 miesięcy).
5. Spółdzielnia zgodnie ze statutem nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie w przypadku nieterminowej wpłaty, o której mowa w ust. 4.
6. Kwestionowanie przez użytkownika kwoty lub sposobu rozliczenia, nie zwalnia użytkownika z wniesienia ustalonej przez Spółdzielnię opłaty w obowiązującym terminie.

V Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów.

§ 8

1. W związku z faktem, że we własnych kotłowniach osiedlowych i kotłowniach wbudowanych wytwarzających energię cieplną na potrzeby c.o. i c.c.w. nie ustalono opłaty za przesył i stałej (obejmującej koszty stałe oraz starty energii cieplnej na przesył) jak robią to przedsiębiorstwa sprzedające ciepło, postanawia się iż całkowite koszty ogrzewania nieruchomości (tj. grupy budynków w ramach jednego węzła cieplnego pozostałe po rozliczeniu lokali użytkowych nieopomiarowanych przeznaczonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie pod wynajem) w systemie rozliczeń z podzielnikami dzieli się na część stałą (wspólną) tzw. koszty stałe i część zmienną (indywidualną) tzw. koszty zmienne z zastrzeżeniem ust.2. Przyjmuje się, że:
 - a) koszty stałe (wspólne) – dla lokali mieszkalnych stanowią 60 % zaś dla lokali użytkowych (po odjęciu ogrzewania klatek schodowych i piwnic) stanowią

- 40% całkowitych kosztów ogrzewania nieruchomości; obejmują one stałe koszty wytworzenia energii cieplnej wyszczególnione w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu, straty ciepła na przesyle oraz koszty ogrzewania części wspólnych budynków (piwnice, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze, itp.), koszty ogrzewania przez piony i rozprowadzenie instalacji c.o. i c.c.w. i są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- b) koszty zmienne (indywidualne) – stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ogrzewania nieruchomości o których mowa w § 2 ust. 6, a kosztami stałymi, o których mowa powyżej i są rozliczane w oparciu o wskazania podzielników zamontowanych na grzejnikach lokalowych z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, o których mowa poniżej, oraz szacowane jednostki zużycia ciepła w łazience.
2. Wartość zużycia dla nieopomiarowanych łazienek, w lokalach opomiarowanych określa się w następujący sposób:
- a) na podstawie odczytanych z podzielników wartości wskazań i przy zastosowaniu współczynnika korygującego dla grzejnika tzw. UF, określa się sumę jednostek zużycia dla każdego opomiarowanego lokalu, a następnie dzieli się tę sumę przez powierzchnię użytkową tego lokalu, uzyskując liczbę jednostek zużycia na powierzchnię użytkową (m²),
- b) spośród 5 lokali o maksymalnym zużyciu na powierzchnię w lokalach mieszkalnych w danym węźle cieplnym (kotłowni), oblicza się wartość średnią i tę wartość przyjmuje się do określenia wartości zużycia na m² we wszystkich łazienkach w tym węźle cieplnym.
- c) wartość zużycia dla łazienek w poszczególnych lokalach wylicza się przez pomnożenie średniej wartości zużycia (określonej w ust. 2 lit. b) na jednostkę powierzchni użytkowej przez powierzchnię całkowitą łazienki w lokalu. Wyliczoną wartość zużycia dla konkretnej łazienki należy wprowadzić do dalszych obliczeń.
3. Współczynniki korekcyjne odpowiednio korygują wskazania podzielników i są ustalane dla:
- a) lokalu, tzw. LAF – ustalany dla każdego lokalu w zależności od położenia lokalu,
- b) grzejnika, tzw. UF – charakteryzujący grzejnik w zależności od jego wydajności energetycznej.
- Współczynniki są obliczane na podstawie dokumentacji technicznej budynków przez firmę rozliczeniową. Zmiana współczynników następuje, gdy wystąpią zmiany w wyliczonych stratach ciepła dla pomieszczeń danego budynku (ocieplenie częściowe lub całkowite, lub inne zmiany w stosunku do założonych danych w projekcie). Zmiany te ustala i wprowadza Zarząd spółdzielni stosowną uchwałą.
4. Rozliczenia kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych w oparciu o zasady ustalone w niniejszym regulaminie dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o usługi rozliczeniowo – odczytowe.
5. Koszty rozliczenia ogrzewania lokali dokonywane przez firmę rozliczeniową obejmujące odczytanie wskazań podzielników, przetworzenie danych oraz wystawienie indywidualnych dokumentów związanych z rozliczeniem pokrywa użytkownik mieszkania w zależności od liczby zamontowanych podzielników. Koszty te w rozliczeniu wykazywane są w odrębnej pozycji. Użytkownicy lokali mogą być dodatkowo obciążeni innymi kosztami dodatkowymi (np. koszty szacowania zużycia, usługi serwisowe, zmiany użytkownika).
6. W przypadku lokali uznawanych za nieopomiarowane, o których mowa w § 1 ust. 9, oraz w których z różnych przyczyn nie dokonano odczytu podzielników, wartość zużycia kosztów centralnego ogrzewania zostanie wyliczona w ten sposób, że

- a) na podstawie odczytanych z podzielników wartości wskazań i przy zastosowaniu współczynnika korygującego dla grzejnika tzw. UF, określa się sumę jednostek zużycia dla każdego opomiarowanego lokalu mieszkalnego, a następnie dzieli się tę sumę przez powierzchnię użytkową ogrzewaną tego lokalu, uzyskując liczbę jednostek zużycia na powierzchnię użytkową (m²),
- b) spośród wszystkich wyliczonych wartości zużycia na powierzchnię w lokalach mieszkalnych w danym węźle cieplnym (kotłowni), wybiera się wartość najwyższą,
- c) maksymalną wartość o której mowa w lit b) powyżej przyjmuje się do określenia wartości zużycia na m² lokalu; rozliczenia będzie dokonywać firma rozliczeniowa.

§ 9

Zasady ustalania i wnoszenia opłat:

1. Podstawą odpłatności za centralne ogrzewanie jest zaliczka wnoszona comiesięcznie w opłacie za mieszkanie, ustalana na podstawie kosztu zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmian cen i utrzymaniem płynności finansowej. Każda następna zaliczka będzie naliczana od czwartego miesiąca po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
2. Stawki opłaty zaliczkowej, o której mowa w ustępie poprzedzającym, ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu.
3. Stawki opłat zaliczkowych ustala Zarząd przy uwzględnieniu stanowiska, wyrażonego w tej sprawie przez zewnętrzny, profesjonalnie zajmujący się dokonywaniem rozliczeń ciepła oraz specjalizujący się w tym zakresie podmiot. Ustalenie wysokości stawek zaliczkowych oraz wyrażenie stanowiska zewnętrznego podmiotu na potrzeby ustalenia stawek zaliczkowych, odbywa się w oparciu o dokonane analizy zużycia energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.
4. W przypadku istotnego wzrostu kosztów energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia może podwyższyć opłatę zaliczkową w trakcie tego okresu. Zmiana opłaty wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. W przypadku wystąpienia bardzo łagodnej albo bardzo mroźnej zimy Rada nadzorcza będzie uprawniona do podjęcia uchwały, zgodnie z którą odpowiednio zaliczki za centralne ogrzewanie na bieżący lub kolejny sezon grzewczy pozostają na dotychczasowym poziomie albo zostaną podwyższone o wielkości wynikające z przewidywanego wzrostu zużycia lub cen paliwa służącego do produkcji energii cieplnej (takiego choćby jak gaz czy olej opałowy).
6. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, który wnosi o podwyższenie lub obniżenie ustalonej zaliczki, można ponownie ustalić nową zaliczkę jednak nie może ona być niższa niż wyliczona na podstawie indywidualnego zużycia w poprzednim okresie dla danego lokalu. Decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Firma specjalistyczna dokonuje rozliczenia kosztów ciepła i ustala faktyczną stawkę rozliczeniową dla danego okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie następuje w terminie do trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.

3. Firma specjalistyczna dokonuje rozliczeń w formie zbiorczych zestawień dla Spółdzielni oraz indywidualnych rozliczeń ze specyfikacją i podziałem kosztów dla każdego użytkownika oddzielnie na druku rozliczenia kosztów c.o.
4. Porównanie wniesionych opłat zaliczkowych z faktycznym kosztem wyznacza różnicę do rozliczenia tj. zwrot nadpłaty dla użytkownika lub obowiązek dopłaty na rzecz Spółdzielni.
5. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów c.o. nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal lub inne zobowiązania wobec Spółdzielni, w tym przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal lub wypłacona użytkownikowi lokalu w terminie do 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku.
6. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów c.o. użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. W indywidualnych przypadkach na umotywowany wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej należności na raty (w okresie do 12 miesięcy).
7. Spółdzielnia zgodnie ze statutem nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie w przypadku nieterminowej wpłaty, o której mowa w ust. 6.
8. Okres zgłaszania reklamacji mija po 30 dniach od daty otrzymania rozliczenia.
9. Obciążenie opłatą za centralne ogrzewanie w lokalach użytkowych opomiarowanych będzie następowało po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu kosztów centralnego ogrzewania, przypadających na dany lokal. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu może następować obciążenie zaliczkowe, wówczas po ustaleniu rzeczywistych kosztów c.o. zostanie wystawiona faktury końcowa. Obciążenie za podgrzanie wody tak w lokalach mieszkalnych jak i lokalach użytkowych będzie następowało w okresach określonych w § 1 pkt. 6 niniejszego regulaminu i według stawek ustalonych przez Zarząd i zaakceptowanych przez Radę nadzorczą

§ 11

Po ostatecznym rozliczeniu kosztów przez firmę rozliczeniową, Zarząd w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów dla lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w przyszłym okresie rozliczeniowym danej nieruchomości.

Za „uzasadniony przypadek” uważa się w szczególności sytuację, w której nie dokonano odczytu podzielników z przyczyn niezawinionych i niezależnych od użytkownika lokalu, jak również sytuację, w której niewłaściwie dokonano rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu lub wydano wyrok sądu powszechnego, kwestionujący sposób dokonania rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu.

VI Zasady zmiany systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 12

Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania może nastąpić na następujących zasadach:

1. Przejście z indywidualnego (wg podzielników) systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na system proporcjonalny (od m² p.u.) następuje, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej 60 % użytkowników lokali w danej

nieruchomości (węzle) lub jeżeli konieczność zmiany systemu rozliczenia kosztów energii cieplnej wynika ze zmiany przepisów prawa.

2. Przejście z proporcjonalnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na indywidualny system rozliczania kosztów następuje, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej 60% użytkowników lokali w danej nieruchomości (węzle), lub jeżeli konieczność zmiany systemu rozliczenia kosztów energii cieplnej wynika ze zmiany przepisów prawa.
3. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje z chwilą kolejnego okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości.
4. W celu zachowania jednolitych zasad ponoszenia kosztów stałych oraz strat na przesyle przez wszystkich użytkowników lokali w zespole budynków, które obsługuje jedna kotłownia, niedopuszczalne jest stosowanie zróżnicowanych indywidualnych urządzeń pomiarowych.

§ 13

Rezygnacja z rozliczeń całkowitych kosztów ciepła na cele c.o. w oparciu o wskazania podzielników nie powoduje demontażu podzielników.

VII Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w przypadkach szczególnych.

§ 14

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii jednego podzielnika, za które użytkownik lokalu nie ponosi winy, zużycie ciepła zostanie rozliczone jak dla lokali opomiarowanych, gdzie odczytano wszystkie podzielniki, przypisując uszkodzonemu podzielnikowi średni odczyt z nieruchomości (węzła cieplnego).
2. W przypadku stwierdzenia manipulowania przy podzielnikach, dewastacji, innego uszkodzenia mechanicznego podzielnika z winy użytkownika w lokalu, uszkodzenia plomb, braku podzielnika na grzejniku, itp., nieuprawnionych ingerencji, rozliczenie za okres w którym ujawnione zostały powyższe uchybienia, przypadający po ostatnim dokonanym rozliczeniu zostanie dokonane według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych określonych w § 8 pkt. 6 niniejszego regulaminu. W takim wypadku Spółdzielnia przywróci instalacje do stanu zgodnego z prawem i niniejszym regulaminem na koszt i ryzyko użytkownika lub właściciela lokalu, który dokonał nieuprawnionych ingerencji w instalację oraz, jeśli będzie to zasadne, poinformuje odpowiednie organy o nieuprawnionych ingerencjach w instalacje oraz ich ewentualnych następstwach. Niezależnie od powyższego użytkownik lub właściciel lokalu, który dokonał nieuprawnionych ingerencji w instalacje, będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody, które powstały w związku z jego ingerencjami w instalacje.

VIII Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) i podzielników kosztów.

§ 15

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dokonania w zaplanowanych terminach odczytu wskazań pomiarowych (podzielników) kosztów ogrzewania, bądź w przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie przekazania do Administracji stanów wodomierzy, oraz do udostępnienia lokalu każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności urządzeń, stanu plomb, połączeń, itp.
2. O terminach odczytów użytkownicy lokali mieszkalnych będą zawiadamiani z 5 do 10 dniowym wyprzedzeniem przez wywieszenie informacji na klatce schodowej budynku (na tablicy ogłoszeń), a użytkownicy lokali użytkowych poprzez dostarczenie informacji na adres lokalu lub kontakt osobisty pracownika Spółdzielni.
3. Na czas odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych (podzielników), poprzez usunięcie obudowy, mebli, itp.
4. Odczyt wskazań wodomierzy (z.w. i c.w.) wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni.
5. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią według ustalonego harmonogramu.
6. W sytuacji braku możliwości dokonania odczytu z powodu nieobecności użytkownika lokalu w pierwszym terminie zostanie ustalony drugi dodatkowy termin do odczytu w sposób ustalony w ust. 2., jednak nie może być to wcześniej niż 21 dni od terminu pierwszego odczytu. W przypadku gdy użytkownik nie zamieszkuje w lokalu, a Spółdzielni znany jest jego adres korespondencyjny, użytkownik powiadomiony zostanie listem poleconym lub telefonicznie w przypadku podania telefonu kontaktowego.
7. Dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego dodatkowego odczytu w terminie uzgodnionym indywidualnie przez użytkownika, jednak nie później niż 30 dni od daty pierwszego odczytu. Koszt trzeciego odczytu jest płatny przez użytkownika w wysokości wynikającej z cennika usług firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o rozliczenie.
8. W przypadku dokonania odczytu wskazań wodomierzy przez użytkownika lokalu przekazanie ich stanów do Spółdzielni winno nastąpić nie później niż w 1 tydzień od pierwszego wyznaczonego terminu odczytu, w przypadku braku odczytów do rozliczenia zostanie przyjęta średnia z poprzedniego okresu.
9. Użytkownik lokalu mieszkalnego potwierdza podpisem zgodność wskazań podzielników z danymi zapisanymi w kwicie odczytowym. W przypadku odmowy przez użytkownika podpisania kwitu odczytowego, kwit podpisany przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej ma moc obowiązującą dla użytkownika lokalu.
10. Odczyt wodomierzy znajdujących się poza lokalem nie wymaga obecności użytkownika. Nie wymaga również obecności użytkownika lokalu i podpisu na kwicie odczytowym w przypadku podzielników elektronicznych ze zdalnym odczytem radiowym.
11. Reklamacje dotyczące odczytów z wyłączeniem odczytów drogą radiową należy zgłaszać w Spółdzielni w terminie 30 dni od daty odczytu. Reklamacje odczytu dokonanego drogą radiową należy zgłaszać w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu reklamacji.
12. W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie dokonywane jest z użytkownikiem, który użytkuje lokal na dzień

30 września. Na wniosek użytkownika firma rozliczeniowa dokona rozliczenia na kolejnych użytkowników lokalu proporcjonalnie do okresu zajmowanego lokalu lub na podstawie odczytów jeżeli były dokonane przy zmianie użytkowników.

IX Zasady ustalania kosztów, opłat i rozliczenia zaliczek kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach użytkowych za wyjątkiem lokali użytkowych nieopomiarowanych przeznaczonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie pod wynajem oraz lokali użytkowych zasilanych przez kotłownię położoną przy ul. E. Plater.

§ 16

1. Koszty centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych wolnostojących, przylegających do budynków mieszkalnych i w lokalach położonych w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia pomiarowe (ciepłomierze) są ustalane na podstawie wskazań ciepłomierzy i ceny za 1 GJ ustalonej po zakończonym okresie rozliczeniowym z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 powyżej najpóźniej do dnia 01.10.2015r. winny zostać wyposażone w indywidualne urządzenia pomiarowe (podzielniki ciepła). Poczynając od dnia wskazanego w zdaniu poprzedzającym, do ustalania, podziału oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki ciepła stosuje się zasady określone w części V niniejszego regulaminu. z zastrzeżeniem zdania kolejnego. W razie jeśli lokal, mimo obowiązku wyposażenia w podzielniki ciepła, nie zostanie w ww. terminie w nie wyposażony, do ustalania, podziału i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do takiego lokalu stosuje się zasady określone dla nieopomiarowanych lokali w § 8 ust. 6 niniejszego regulaminu.
3. Podział i rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali użytkowych zasilanych przez kotłownię położoną przy ul. E. Plater oraz lokali użytkowych nieopomiarowanych przeznaczonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie pod wynajem będzie dokonywane na zasadach przewidzianych w części IV niniejszego regulaminu.

§ 17

1. Obciążenie opłatą za centralne ogrzewanie w lokalach użytkowych opomiarowanych będzie następowało po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu kosztów c.o. przypadających na dany lokal. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu może następować obciążenie zaliczkowe, wówczas po ustaleniu rzeczywistych kosztów c.o. zostanie wystawiona faktury końcowa.
2. Obciążenie za podgrzanie wody będzie następowało w okresach określonych w § 1 pkt. 6 regulaminu i według stawek ustalonych przez Zarząd zatwierdzonych przez Radę nadzorczą.
3. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla lokali użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię, w których nie ma zainstalowanych urządzeń pomiarowych ustala Zarząd Spółdzielni w zawieranych umowach najmu. Rozliczenia końcowego c.c.w. i c.o. dokonuje się jedynie w celach rachunkowych.

§ 18

Rozliczenia kosztów i wniesionych zaliczek dla lokali użytkowych opomiarowanych dokonuje zewnętrzna firma specjalistyczna z którą Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wasilkowie zawarła stosowną umowę.

X. Zasady ustalania opłat za podgrzanie wody

§ 19

1. Koszty podgrzania wody dla lokali ustala się jako iloczyn stawki za 1 m³ podgrzania wody ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę nadzorczą i ilości zużytej wody w okresie rozliczeniowym wykazany na wodomierzu w lokalu.
2. Opłaty (zaliczki za ciepło zużyte dla podgrzewania wody c.w.) ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu na dany okres rozliczeniowy w oparciu o koszty poniesione z tego tytułu w poprzednim okresie.
3. W pierwszym okresie rozliczeniowym (np. nowe budynki) zaliczkową opłatę za podgrzanie wody ustala się w wysokości 2 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zamieszkania.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość wnoszonej zaliczki.
5. Opłatę miesięczną w lokalach nieopomiarowanych i w lokalach, w których stwierdzono nielegalny pobór ciepłej wody użytkowej ustala się w formie ryczałtu jako iloczyn 5 m³ wody na osobę zamieszkałą i stawki określonej w ust. 1.
6. Dla lokali opomiarowanych, w których nie dokonano odczytu stanów wodomierzy i lokali, w których nastąpiło uszkodzenie wodomierzy lub naruszenie plomb niezawinione przez użytkownika, koszty zużycia podgrzania wody w okresie rozliczeniowym przyjmuje się jako średnie zużycie z okresu 6 miesięcy w tym lokalu.
7. W przypadku nie udostępnienia odczytu wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, lokal będzie rozliczany jak nieopomiarowany (pkt.5). Po udostępnieniu stanu odczytów wodomierzy lokal zostanie ponownie wpisany do ewidencji lokali opomiarowanych, a przekazane stany wodomierzy zostaną przyjęte jako początkowe do rozliczeń. Okresów, w których lokal był rozliczany według zasad jak dla nieopomiarowanych nie rozlicza się ponownie, jednak w przypadku stwierdzenia zużycia wyższego niż przyjęte, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do dokonania dopłaty powstałej różnicy.

§ 20

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej dokonają służby własne Spółdzielni niezwłocznie po zakończeniu odczytów jednak nie później niż w terminie do 30 dni od daty zakończenia okresu, określonego w par. 1 ust. 6 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni wraz z najbliższą opłatą za użytkowanie lokalu lub w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Na pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach jednak nie więcej niż 6 rat.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu. Użytkownikowi lokalu na jego pisemny wniosek przysługuje prawo innego zadysponowania nadpłatą z zastrzeżeniem określonym w ust. 5.

5. Gdy na koncie lokalu występuje zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu lub odsetki z tytułu nieterminowych opłat występującą nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na występujące zadłużenie, a następnie na należne odsetki.
6. Spółdzielnia zgodnie ze statutem nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie w przypadku nieterminowej wpłaty, o której mowa w ust. 2.

XI Postanowienia dodatkowe

§ 21

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytej dbałości o część instalacji centralnego ogrzewania znajdującą się w jego lokalu, w tym także o wodomierze i podzielniki kosztów zainstalowane w jego lokalu, a w szczególności chronienie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi działaniami mogącymi mieć wpływ na rzetelność wskazań. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach i nieprawidłowościach w działaniu urządzeń użytkownik zobowiązany jest powiadomić Zarząd Spółdzielni.
2. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo kontroli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wskazań wodomierzy i podzielników kosztów w lokalach.
3. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub wodomierza, za które winę ponosi użytkownik, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy, legalizacji lub wymiany tych urządzeń.
4. Koszty legalizacji lub wymiany urządzeń po upływie ważności cech legalizacyjnych oraz koszty naprawy urządzeń pokrywane są z funduszu remontowego danej nieruchomości.
5. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. i c.w., wymiany grzejników na grzejniki o innego typu i rodzaju mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i tylko wówczas gdy wymiana taka nie jest szkodliwa z punktu widzenia trwałości instalacji centralnego ogrzewania oraz nie zakłóca pracy całego systemu grzewczego.
6. Jeżeli zmiana taka za zgodą Spółdzielni nie nastąpiła, użytkownik jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów związanych z ponownym wyregulowaniem instalacji, doborem i wymianą podzielnika kosztów oraz dodatkowymi odczytami wskazań.
7. W przypadku odmowy przez użytkownika lokalu:
 - a) wymiany bądź legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy),
 - b) wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania,lokal taki traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany w budynku objętym systemem indywidualnego rozliczania.

XII Postanowienia końcowe

§ 22

O zmianie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej, Spółdzielnia zawiadomi użytkowników przez ogłoszenie na klatkach schodowych budynków, w terminie 14 dni od ich wprowadzenia.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01 października 2015 r. i zastępuje uprzednio obowiązujące Regulaminy określające zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń, dokonywanych poczynając od okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się dnia 01 października 2015 roku. W odniesieniu do rozliczeń dotyczących kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w okresach rozliczeniowych przypadających przed dniem 01 października 2015 r. stosuje się postanowienia stosownych regulaminów w brzmieniu obowiązującym w okresie, którego dotyczy rozliczenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Sikora



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Moraś

