

U C H W A Ł A NR 22/2004

z dnia 26 sierpnia 2004 roku

w sprawie: **zatwierdzenia regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.**

Na podstawie § 43 , ustęp 2, punkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku:

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Regulamin obowiązuje od sezonu 2004/2005.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 5

Od dnia wejścia uchwały w życie tracą moc wszystkie poprzednie uchwały i regulaminy dotyczące rozliczania ciepła.

Obecnych - 10 członków Rady

„Za” uchwałą głosowało - 10 członków Rady

„Przeciw” uchwale głosowało - 0


Sekretarz Rady Nadzorczej:
Lucyna Garbiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej:
Jan Pacześny


.....


.....

RADCA PRAWNY


mgr Sławomir Włośniewski
WL-333

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

I. PODSTAWY NORMATYWNE

- Ustawa - Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288) z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2000 r. Nr 96, póź. 1053).-
- Ustawa - Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. z 1997r. Nr 54, póź. 348) z późniejszymi zmianami.
- Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte z dostawcami ciepła.
- Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte ze specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

II. ZAKRES STOSOWANIA

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, z siedzibą przy ul. Walasiewiczówny 4 wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania. W punktach dotyczących utrzymywania standardu cieplnego dotyczy on, też pozostałych lokali (np. z ogrzewaniem elektrycznym).
2. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię od sezonu rozliczeniowego 2004/2005. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie wcześniejsze regulaminy i unormowania.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

3. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrołapy itp. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni. Dodatkowo nie wlicza się do tej powierzchni wiatrołapów nie wyposażonych w grzejniki, których ściany nie są przewidziane jako przegroda do izolacji cieplnej (ścianki szklane, ceglane o małej grubości).
W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,0 m, a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m nie wlicza się.
4. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
5. W węźle można rozliczać ciepło z podziałem na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni albo z zastosowaniem podzielników kosztów. Szczegółowe zasady zawiera dział IV regulaminu.
6. W węźle można ustalić **współczynniki korekcyjne** dla mieszkań, których zużycie ciepła ze względu na niekorzystne położenie w budynku jest większe niż w pozostałych mieszkaniach (z zastosowaniem działu IV regulaminu).
7. Ustala się **sezon rozliczeniowy** od dnia 01 czerwca do dnia 31 maja następnego roku.

IV. WARUNKI STOSOWANIA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW I WSPÓŁCZYNNIKÓW KOREKCYJNYCH.

1. Na dzień ustanowienia Regulaminu przyjmuje się stan wyjściowy, że we wszystkich węzłach stosowane będą podzielniki i współczynniki korekcyjne. Zestawienie współczynników korekcyjnych stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu. Dla lokali użytkowych współczynniki korekcyjne nie mają zastosowania.
2. Decyzję o stosowaniu lub nie w danym węźle podzielników kosztów podejmuje się przy założeniu, że taką wolę wyrazi 70% użytkowników lokali, będących członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danym węźle.
3. Decyzję o stosowaniu lub nie w danym węźle współczynników korekcyjnych podejmuje się przy założeniu, że wolę wyrazi 80% użytkowników lokali, będących członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danym węźle.
4. Zmiana współczynników korekcyjnych może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia. W indywidualnych - pojedynczych przypadkach zmiana jest możliwa na umotywowany wniosek zaopiniowany przez Zarząd Spółdzielni. Zmiany te podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej.

5. W przypadku **uszkodzenia** z winy użytkownika - podzielnika kosztów w jednym z pomieszczeń, zostanie dla tego pomieszczenia wyliczone wskazanie podzielnika wg następujących zasad: w danym węźle zostanie wyszukany lokal mieszkalny o najwyższych wskazaniach podzielników na m² powierzchni (z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych jeżeli mają w tym węźle zastosowanie), wskazania podzielników z tego mieszkania zostaną przeliczone wg m² na pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika. Przeliczona wartość zostanie podwyższona o 30 % i tak obliczone wskazanie zostanie przyjęte do rozliczenia.
6. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia podzielnika kosztów w ciągu siedmiu dni od momentu uszkodzenia Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od podwyższania o 30 % wartości wyliczonego najwyższego zużycia.
7. W szczególnych przypadkach (np. samoistne uszkodzenie podzielnika, uszkodzenie lub zdjęcie podzielnika podczas usuwania awarii c.o.) Zarząd może podjąć decyzję o innym sposobie rozliczenia tego pomieszczenia.

V. PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
 - a. **Koszty stałe** związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament.
 - b. **Koszty zmienne** związane z zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.

Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań liczników i faktur dostawców ciepła. W przypadku braku układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ilość energii cieplnej, która przypada na c.o., ustala się odejmując ilość ciepła na ogrzanie ciepłej wody, przyjmując zużycie ciepła na podgrzanie wody jak w okresie letnim (czerwiec, lipiec, sierpień).

W przypadku, gdy w węźle są użytkownicy zewnętrzni, zasady rozliczania ciepła przyjmuje się według zawartych umów i porozumień.

2. W budynkach, dla których ciepło dostarczane jest z kotłowni własnych, całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej dzieli się na:
 - a. **Koszty stałe** wynikające z opłat za obsługę i amortyzację kotłowni.
 - b. **Koszty zmienne** wynikające z kosztów paliwa, remontów, napraw kotłowni, usług kominiarskich, itp., dotyczących kotłowni.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH

1. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.
2. W lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach ogrzewanych przez kotłownię własne z wyłączonym (odciętym) c.o. ustala się opłaty na pokrycie kosztów stałych w wysokości 50% przypadających na lokal kosztów stałych wynikających z eksploatacji kotłowni.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZMIENNYCH

1. Koszty zmienne związane z c. o. dzieli się na dwie części:
30 % kosztów rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.
70 % kosztów rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych (lub bez uwzględnienia współczynników korekcyjnych w przypadku uchwalenia, że w danym węźle nie będą stosowane współczynniki korekcyjne).
2. W przypadku uchwalenia, że w danym węźle nie będą stosowane podzielniki kosztów, całość kosztów rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. W danym węźle nie ma możliwości indywidualnego odstąpienia od podzielników kosztów, jeżeli są one przyjęte do stosowania. W wyjątkowych wypadkach na wniosek użytkownika lokalu mieszkanie będzie rozliczane jako nieopomiarowane (bez podzielników) na następujących zasadach:
W danym węźle zostanie wyszukany lokal mieszkalny o najwyższych wskazaniach podzielników na m² powierzchni (z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych jeżeli mają w tym węźle zastosowanie), wskazania podzielników z tego mieszkania zostaną przeliczone wg m² na mieszkanie nieopomiarowane. Przeliczona wartość zostanie podwyższona o 30 % i tak obliczone wskazania podzielników dla mieszkania nieopomiarowanego zostaną przyjęte do rozliczeń ciepła.

VIII. OPŁATY NA POCZET CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Miesięczna zaliczka na poczet c.o. ustalana jest jako suma składników jak poniżej:
- składnik A na pokrycie kosztów stałych, ustalony poprzez podzielenie kosztów stałych na powierzchnię lokali.
- składnik B na pokrycie kosztów zmiennych ustalony na podstawie zużycia ciepła na m²/ m-c z poprzednich sezonów.
2. Po rozliczeniu każdego sezonu grzewczego użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie zaliczek na c.o.
3. W przypadku niedopłaty różnicę wpłaca się w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.
4. W przypadku nadpłaty za c.o. użytkownicy lokali pomniejszają wnoszone opłaty miesięczne o jej wartość. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.

IX. ZMIANY UŻYTKOWNIKA

W przypadku, gdy w trakcie sezonu grzewczego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie dokonywane jest z użytkownikiem, który użytkuje lokal na dzień końca sezonu.

X. ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

1. Odczyty podzielników kosztów oraz wymiana kapilar są dokonywane w terminach wynikającym z umów podpisanych z firmami prowadzącymi rozliczenia. O terminach odczytów Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach informacyjnych w budynkach.
2. Wyznacza się dwa terminy odczytu w danym węźle, oraz trzeci termin awaryjny, w którym odczyty dokonywane są na koszt użytkownika. W ogłoszeniach o dwóch pierwszych terminach umieszcza się numer telefonu osób odczytujących w celu indywidualnego uzgodnienia godziny w ramach terminu. Trzeci termin odczytu uzgadniany jest z działem technicznym i nie może mieć on miejsca później, niż w ciągu jednego miesiąca od terminu pierwszego odczytu.
3. Poszczególne wartości odczytów w każdym lokalu wpisywane są do karty odczytu i potwierdzane przez użytkownika lokalu własnoręcznym podpisem. W przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty odczytu. Osoba potwierdzająca otrzymuje kopię karty.
4. Uniemożliwienie przez użytkownika dokonania odczytu podzielników i wymiany kapilary w wyznaczonych terminach spowoduje rozliczenie zużycia ciepła według zasad obowiązujących dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki ciepła (nieopomiarowane).
5. W trakcie trwania sezonu grzewczego możliwe są odczyty kontrolne podzielników kosztów. Odczytu podzielników kosztów dokonują komisyjnie uprawnieni pracownicy (minimum 2 – osoby). Dane z odczytów kontrolnych odnotowuje się na kwicie odczytowym. W przypadku odmowy dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenia manipulacji przy podzielnikach rozliczenie zużycia ciepła nastąpi według zasad obowiązujących dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki ciepła (nieopomiarowane).
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w poszczególnych sezonach rozliczeniowych, należy wносить w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.
8. Montaż uzupełniający podzielników kosztów przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

XI. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań lub manipulować przy podzielnikach kosztów.
2. Podzielnik kosztów nie powinien być zasłaniany np. przez obudowę lub bieliznę wieszaną na grzejnikach.
3. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach ciepła - ich demontaż, uszkodzenia plomb, podmiana grzejników na nieopomiarowane itp. oprócz rozliczenia mieszkania jak nieopomiarowanego, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
4. Właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku. Również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. bez zgody Zarządu Spółdzielni i właścicieli sąsiednich lokali.
5. Na grzejnikach nie można instalować zaworów na powrocie (pomiędzy grzejnikiem, a pionem powrotnym)
6. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

Kłodzko dnia 26.08.2004 rok

Sekretarz Rady Nadzorczej:
Lucyna Garbiak


.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej:
Jan Pacześny


.....

RADCA PRAWNY

mgr Sławomir Włońniewski
WR-333