

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach

Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2020 z dnia 11-09-2020 r.

Podstawy prawne

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody - *dalej zwany "Regulaminem"* - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm.).
2. Ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze ((Dz.U. Nr 30, poz. 210) z późn.zm.).
3. Ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z późn. zm.), wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.
4. Statut Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy.
5. Rozporządzenie z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

§ 3

Użyte w niniejszym regulaminie zwroty i pojęcia posiadają następujące znaczenie:

1. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią – Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy.
2. **Odbiorca** - Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Majówka” w Legnicy.
3. **Użytkownik lokalu** - osoba korzystająca z lokalu - osoba fizyczna lub osoba prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
4. **licznik ciepła** - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła w budynku, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła.
5. **okres rozliczeniowy** - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej, okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku.
6. **sezon grzewczy** - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym.

7. **instalacja:** c.o., c.w.u. instalacja: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej.
8. **lokal** tj lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
9. **koszt średni** - podzielenie kosztów zmiennych ciepła o których mowa § 9 ust.2 pkt. 3 przez sumę wskazań wszystkich ciepłomierzy lokalowych.
10. W uzasadnionych przypadkach na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż to określono w § 3 pkt 5 regulaminu.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali wyposażonych w instalację c.o. (w tym powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. np. przedpokój, łazienka - a wchodzących w skład lokali).
2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16°C w pomieszczeniach.

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 5

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawcy.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Lokatorzy otrzymują rozliczenia w terminie do 30 marca każdego roku lub w późniejszym terminie w przypadku, gdy został przyjęty inny okres rozliczeniowy zgodnie z § 3 pkt 9 regulaminu.

§ 6

1. Przez koszty zakupu energii cieplnej na ogrzewanie rozumie się:
 - a) Koszty stałe zakupu:
 - koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany zgodnie z umową zawartą z dostawcą,
 - koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany zgodnie z umową zawartą z dostawcą,
 - b) koszty zmienne zakupu:
 - koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
 - koszt opłaty przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła,
 - opłata za nośnik, zgodnie ze wskazaniem wodomierza.

§ 7

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o powierzchnię (m²) użytkową lokalu lub w oparciu o ciepłomierze indywidualne po ich montażu - przez Spółdzielnię.
2. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.



Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 8

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Spółdzielnia na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w pkt 1, przez łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.

Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o indywidualne ciepłomierze

§ 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o indywidualne ciepłomierze dokonuje Spółdzielnia na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez:
 - 1) podzielenie sumy kosztów stałych o których mowa § 6 ust.1 a), przez łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
 - 2) podzielenie kosztów zmiennych ciepła o których mowa § 6 ust.1 b), stanowiących różnice pomiędzy sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych po uwzględnieniu współczynników LAF z tablic Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL (COBRTI), a ciepłomierzem głównym proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
 - 3) Podzielenie pozostałych kosztów zmiennych ciepła o których mowa § 6 ust.1 b), przez sumę wskazań wszystkich ciepłomierzy lokalowych po uwzględnieniu współczynników LAF z tablic Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL (COBRTI). Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez wskazanie ciepłomierza danego lokalu.
3. Rozliczenie zamienne. Jeśli ustalony na podstawie wskazań ciepłomierzy koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:
 - 1) rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m² niż 0,4 kosztu, dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,4 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
 - 2) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1 m² niż 1,6 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 1,6 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
4. Rozliczenie zużycia ciepła w przypadku:
 - 1) celowego uszkodzenia ciepłomierza lub stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań ciepłomierza, dokonane zostanie według średniomiesięcznego zużycia w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych. W przypadku, gdy budynek został dopiero wyposażony w ciepłomierze lokalowe i nie ma danych z dwóch pełnych okresów rozliczeniowych, rozliczenie nastąpi według metody opisanej w ust. 3. pkt. 2)

Gr.
[Signature]

niniejszego paragrafu. Koszt naprawy/wymiany ciepłomierza obciąża w tym przypadku użytkownika lokalu.

- 2) uszkodzenia ciepłomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika, dokonane zostanie według średniomiesięcznego zużycia w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych. W przypadku, gdy budynek został dopiero wyposażony w ciepłomierze lokalowe i nie ma danych z dwóch pełnych okresów rozliczeniowych, rozliczenie nastąpi według średniego kosztu zmiennego na m² dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
 - 3) lokalu nieopomiarowanego nastąpi według metody opisanej w ust. 3. pkt. 2) niniejszego paragrafu.
5. Jeśli skutek zastosowania zasad ust. 3. pkt 1) i 2) oraz ust. 4. pkt 1), 2) i 3) suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku.
 6. Pozostałe koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła obciążają koszty stałe.

Obowiązki użytkownika lokalu

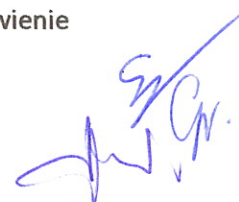
§ 10

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) okresowa konserwacja i naprawa powłok antykorozyjnych instalacji centralnego ogrzewania i grzejników usytuowanych w lokalu,
 - b) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w.u. w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - c) demontaż grzejników,
 - d) wymiana armatury bez zgody Spółdzielni,
 - e) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.,
3. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa wyżej użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek oraz terminy rozliczeń

§ 11

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uiszczania zaliczki na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania, w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej (w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej dla poszczególnych lokali) - do 17 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
2. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia pisemnie powiadomi użytkownika lokalu z 14 dniowym wyprzedzeniem.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty informacji o rozliczeniu
5. W uzasadnionych wypadkach użytkownik lokalu może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.

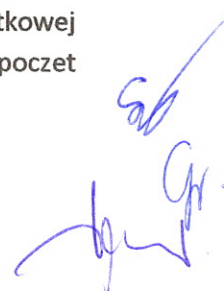


6. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych w pozycji opłat eksploatacyjnych.
7. W przypadku nieuregulowania opłat w wyznaczonych terminach naliczane będą odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego saldo opłat powstałe w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.

Zasady rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej

§ 12

1. Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie wody ustala się analogicznie jak w Regulaminie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy, przy czym stawkę zaliczki za podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza w oparciu o faktycznie poniesione koszty zakupu.
2. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele podgrzania wody od dostawcy.
3. Przez koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:
 - a) koszt zużycia energii cieplnej ustalany w oparciu o średnie wskazania licznika ciepła z miesiący, kiedy jest wyłączone centralne ogrzewanie.
 - b) koszt opłaty przesyłowej zmiennej ustalany w oparciu o średnie wskazania licznika ciepła z miesiący, kiedy jest wyłączone centralne ogrzewanie.
 - c) koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany zgodnie z umową zawartą z dostawcą.
 - d) koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany zgodnie z umową zawartą z dostawcą.
 - e) inne koszty ponoszone na rzecz dostawcy z tytułu podgrzania wody.
4. Rozliczanie kosztów podgrzania wody z użytkownikami lokalu przeprowadza się w oparciu o wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody użytkowej (c.w.u.),
5. Dla lokali nieodczytanych ustala się ilość zużycia wody zgodnie z zapisami Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub plomby stosuje się odpowiednie zapisy Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej Majówka w Legnicy.
7. Rozliczenia zużycia ciepłej wody użytkowej dokonuje się raz w roku do końca miesiąca grudnia każdego roku.
8. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty informacji o rozliczeniu.
9. W uzasadnionych wypadkach użytkownik lokalu może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty określonej w ust. 8 w ratach.
10. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych w pozycji opłat eksploatacyjnych.



11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego saldo opłat powstałe w wyniku rozliczenia kosztów ciepła na podgrzanie wody użytkowej obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
12. Możliwe jest rozliczenie kosztów ciepła na podgrzanie wody użytkowej poniesionych przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika lokalu poprzez dokonanie odczytu pośredniego ciepłej wody użytkowej pod warunkiem zgłoszenia na piśmie do Spółdzielni przez obie strony woli dokonania przedmiotowego odczytu i rozliczenia. W takim przypadku użytkownik zdający lokal ma obowiązek wskazać Spółdzielni adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jak również zobowiązany jest do uregulowania ewentualnych należności.

Postanowienia końcowe

§ 13

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy oraz w pozostałych regulaminach i odpowiednich przepisach prawa.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Rada Nadzorcza Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Majówka” w Legnicy

Alicja Grajek

Jarosław Dąbrowski

Grzegorz Grajek

