

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO
OGRZEWANIA W NIERUCHOMOŚCIACH WYPOSAŻONYCH
W PODZIELNIKI CIEPŁA

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów i opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) w nieruchomościach wyposażonych w podzielniki kosztów.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu zastępują indywidualne umowy z użytkownikami lokali.

§ 2

Ilekoć w regulaminie mówi się o:

- Spółdzielni – dotyczy to Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” w Lublinie,
- Firmie – oznacza firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią,
- Użytkownika – mowa jest o członku Spółdzielni, najemcy, właścicielu nie będącym członkiem Spółdzielni, osobie nie będącej członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, bądź osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania z Użytkownikiem corocznego rozliczenia rzeczywistych kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i naliczonych na ten cel zaliczek.
2. W przypadku zainstalowania w lokalach podzelników kosztów centralnego ogrzewania, rozliczenie kosztów dostawy ciepła odbywa się po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06 za okres 12 miesięcy poprzedzających rozliczenie. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12 kolejnych miesięcy zaczynający się od 1 lipca i trwający do 30 czerwca roku następnego.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła do ogrzewania lokali ustala się z rozdziałem na poszczególne budynki w ramach nieruchomości, jako sumę kosztów za moc zamówioną, przesył, abonament, nośnik ciepła i dostarczoną energię (według wskazań ciepłomierzy w budynkach) w okresie rozliczeniowym.

2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania planowane są na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych dostawcy ciepła. Użytkownicy wnoszą zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie przez 12 miesięcy w roku wg stawki za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyliczonej na podstawie planowanego kosztu dostawy ciepła i powierzchni użytkowej lokali objętych dostawą ciepła na cele centralnego ogrzewania.

3. W przypadku, kiedy pomiar zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody jest wspólny, podział kosztów na poszczególne cele dokonywany jest zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. W przypadku, kiedy pomiar zużycia energii cieplnej dla potrzeb lokali mieszkalnych i użytkowych jest wspólny, podział kosztów na typy lokali dokonywany jest zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 5

1. Rozliczenia w zakresie zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. w lokalach korzystających z podzielników kosztów dokonuje działająca z ramienia Spółdzielni Firma wybrana w drodze przetargu.

2. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania i dokonywane jest za okresy określone w § 3 ust. 2.

3. O terminie odczytów podzielników kosztów c.o. użytkownik lokalu jest każdorazowo powiadamiany w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem minimum 7 dni przed planowanym terminem odczytu. Szczegółowy harmonogram odczytów ustalany jest z Administracją poszczególnych Osiedli.

§ 6

1. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytu urządzenia podzielnikowego upoważnionej przez Spółdzielnię Firmie w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności podzielników kosztów ogrzewania, stanu plomb zabezpieczających, itp.

2. W przypadku nieobecności Użytkownika w dniu wykonywania czynności określonych w ust. 1 Firma upoważniona przez Spółdzielnię pozostawia informację o nowym wyznaczonym terminie wykonania czynności.

3. W razie dwukrotnej nieobecności Użytkownika istnieje możliwość dokonania odczytu w innym, umówionym indywidualnie terminie w okresie ich odczytywania za pobraniem dodatkowej opłaty w wysokości określonej w umowie z Firmą.

4. W przypadku niemożności odczytu w pierwszym i drugim terminie, o czym Użytkownik powiadomi Administrację Osiedla istnieje możliwość wyznaczenia następnego, bezpłatnego terminu w okresie ich odczytywania ale nie później niż do 30.06.

5. Dla lokali, w których nie można było dokonać odczytu wskazań podzielników kosztów z przyczyn leżących po stronie Użytkownika, Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania wyliczonego na podstawie kosztów zmiennych ogrzewania za rozliczony sezon grzewczy w danym budynku w lokalu o najwyższej ilości jednostek obliczeniowych na 1 m² powierzchni. Określony w ten sposób wskaźnik mnożony jest przez powierzchnię lokalu, w którym nie dokonano odczytu.

6. W przypadkach wyjątkowych (losowych i udokumentowanych) wszelkie reklamację będą rozpatrywane przez Spółdzielnię pod warunkiem złożenia tych reklamacji w Spółdzielni w terminie 30 dni od daty dokonania rozliczenia.

§ 7

Z dokonanego odczytu podzielników kosztów c.o. jest sporządzany protokół podpisany przez Firmę i Użytkownika. Kopię protokołu otrzymuje Użytkownik.

§ 8

Przypadający na dany lokal udział w zużyciu energii cieplnej wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na poszczególnych grzejnikach jest określany z uwzględnieniem położenia lokalu oraz ilości elementów i rodzaju grzejników za pomocą współczynników korygujących. Współczynniki te są określane w zależności od wielkości obliczeniowych strat cieplnych lokalu oraz mocy grzejnika.

§ 9

Indywidualne zużycie ciepła na cele c.o. w lokalu określa się w sposób następujący:

- koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, obejmują koszty mocy zamówionej, przesyłu oraz koszty ogrzewania powierzchni nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. tzn. przedpokoje, łazienki, WC, hole, korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie oraz piwnice;
- koszty zmienne rozliczane są w oparciu o wielkość wskazań podzielników kosztów, proporcjonalnie do ilości jednostek obliczeniowych przypadających na lokal; obejmują koszty energii cieplnej dotyczącej c.o. zależne od zużycia GJ;
- podział rzeczywistych kosztów ogrzewania według faktur LPEC-u na opłatę stałą i opłatę zmienną ustalony jest w stosunku: 70 % koszty stałe, 30 % koszty zmienne.

§ 10

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do wnoszenia zaliczkowych opłat na centralne ogrzewanie wg ustalonej stawki miesięcznej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej

lokalu przez kolejnych 12 miesięcy okresu rozliczeniowego, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Dopuszcza się możliwość ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile budynek z lokalami użytkowymi jest wyposażony w licznik ciepła, zaś montaż podzielników kosztów c.o. jest niemożliwy lub bardzo trudny ze względów technicznych, a koszty ciepła dla budynku są jednoznacznie określone.

§ 11

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych za c.o. dokonywane jest corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tak jak określa § 3 ust. 2.

2. Użytkownicy posiadający podzielniki kosztów rozliczają niedopłaty lub nadpłaty jednorazowo. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika Zarząd może rozłożyć spłatę niedopłaty na raty.

§ 12

Rozliczenie c.o. dla lokali, w których podzielnik uległ uszkodzeniu i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika ze względu na zbyt krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego, następuje na podstawie szacunku ze średniego zużycia kosztów zmiennych ogrzewania za rozliczany sezon grzewczy w danym budynku przypadającego na dany lokal.

§ 13

W przypadku nie zamontowania w lokalu podzielników kosztów ciepła z winy użytkownika lokalu, Spółdzielnia może naliczyć zaliczkową opłatę na centralne ogrzewanie w wysokości 150 % stawki miesięcznej określonej zgodnie z § 10 ust. 1.

§ 14

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą koszy zużycia ciepła obciążają użytkownika posiadającego prawo do lokalu w dniu dokonywania rozliczenia.

§ 15

Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 16

W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedopłaty (zaliczki nie pokrywają kosztów c.o.) Użytkownik ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie określonym pisemnie przez Spółdzielnię.

§ 17

Nadpłata określona w § 11 ust. 2 zaliczana jest na poczet zadłużenia lub bieżących opłat eksploatacyjnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Koszty rozliczenia lokali, w których zaszły sytuacje określone w § 6 ust. 5, § 12 i § 19 obciążają te lokale.
2. Podatek VAT od kosztów rozliczenia obciąża użytkowników lokali.
3. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych:
 - a) wyposażonych w podzielniki kosztów – stosuje się zasady rozliczeń jak dla lokali mieszkalnych,
 - b) nie wyposażonych w podzielniki kosztów – rozliczenia dokonuje się wg kosztów przypadających na lokale użytkowe a suma tak ustalonych opłat zmniejsza koszty do rozliczenia dla pozostałych lokali w budynku.

§ 19

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek samowoli polegającej na:
 - manipulacji przy podzownikach kosztów,
 - zdjęciu lub wymianie grzejnika,
 - dodaniu elementów grzewczychlokal rozliczany jest jak nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy, zgodnie z zapisami § 6 ust. 5.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego spowodowania demontażu uszkodzonego podzielnika, jego naprawy lub wymiany.
4. Koszty wymiany i legalizacji podzowników w sytuacji określonej w ust. 2 ponosi użytkownik.
5. Wielkość ciepła oddanego przez grzejnik, na którym został uszkodzony podzielnik kosztów c.o. z winy użytkownika jest określona zgodnie z zapisami § 6 ust. 5 w odniesieniu do powierzchni użytkowej, której dotyczy ten przypadek.
6. Koszty za usługę rozliczeniową obciążają poszczególne lokale.

7. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Administrację Osiedla o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.

§ 20

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania i obowiązuje od sezonu grzewczego 2016/2017.

SEKRETARZ RADY
RADY NADZORCZEJ

Irena Malesa

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

inż. Tadeusz Koziński

Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Administrację Osiedla o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.

§ 20

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania i obowiązuje od sezonu grzewczego 2016/2017.

SEKRETARZ RADY
RADY NADZORCZEJ

.....
Irena Malesa

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
inż. Tadeusz Koziński