

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska” w Gorlicach

1. Postanowienia ogólne

1.1. Regulamin niniejszy jest regulaminem rozliczeń określającym metodę rozliczania kosztów zakupu ciepła w rozumieniu art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

1.2. Całkowite koszty dostawy ciepła do budynków określone są na podstawie faktur dostawcy ciepła tj. MPGK Spółka z o.o. w Gorlicach za dany okres rozliczeniowy.

1.3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych układów pomiarowych z podziałem na opłaty stałe – zależne od mocy zamówionej i opłaty zmienne zależne od zużytej energii cieplnej określonej na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych zamontowanych w budynkach.

1.4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

1.5. Wyjaśnienie pojęć używanych w Regulaminie:

- a) lokal – każdy lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska” w Gorlicach,
- b) **użytkownik lokalu** – osoba korzystająca z lokalu niezależnie od przysługującego jej do tego lokalu tytułu prawnego bądź zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- c) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych
- d) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia lokalu wykazana w wymiarze opłat za używanie lokalu,
- e) **powierzchnia obliczeniowa** – powierzchnia użytkowa lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy,
- f) **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości).
- g) **firma rozliczająca** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła stosowną umowę, na podstawie której ów podmiot rozlicza lokale z tytułu kosztów ogrzewania.

2. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych i użytkowych

2.1 Użytkownicy lokali wnoszą przez cały okres rozliczeniowy miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów ogrzewania, naliczane według powierzchni użytkowej lokalu.

2.2. Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania:

a) miesięczne zaliczkowe opłaty w danym budynku ustala się po dokonanych rozliczeniach kosztów ogrzewania za okres rozliczeniowy, na podstawie prognozy na następny okres rozliczeniowy wykonanej przez firmę rozliczeniową w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, w oparciu o przewidywany wzrost kosztów ogrzewania, średnie koszty ogrzewania [zł/m²] w zakończonym okresie rozliczeniowym oraz parametry (średnia temperatura zewnętrzna, czas trwania) zakończonego sezonu grzewczego i przewidywane parametry następnego sezonu grzewczego,

b) ustalenie opłat zaliczkowych może odbywać się indywidualnie dla poszczególnych lokali,

c) w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.

2.3. Na pisemny wniosek użytkownika może być dla niego ustalona indywidualna stawka opłaty zaliczkowej na poczet kosztów ogrzewania – podwyższona lub obniżona, jednak nie niższa niż średni koszt ogrzewania lokali w danym układzie pomiarowym za poprzedni okres rozliczeniowy.

2.4. Rozliczenie wniesionych zaliczek zgodnie z niniejszym Regulaminem następuje w oparciu o faktycznie poniesione całoroczne koszty związane z dostawą ciepła do budynków.

3. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych.

3.1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się oddzielnie dla grup lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy.

3.2. Całkowite koszty centralnego ogrzewania lokali zasilanych poprzez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy składają się z:

a) opłaty stałej zależnej od zamówionej mocy cieplnej [MW], wynikającej z faktur dostawcy ciepła – płaconych przez Spółdzielnię przez 12 miesięcy w roku,

b) opłat zmiennych stanowiących koszty zakupu energii cieplnej ponoszone przez Spółdzielnię w sezonie grzewczym na podstawie faktur za dostarczone ciepło zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy [GJ] w układzie pomiarowo-rozliczeniowym.

3.3. O wyborze metody rozliczania kosztów ogrzewania lokali decydują ich użytkownicy, zgodnie z uchwałą nr 16/2007 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni



z dnia 26 maja 2007 r. (większością głosów: 50% + 1). W ten sam sposób wybrana metoda może być na wniosek użytkowników lokali zmieniona – po rozliczeniu kosztów c.o. za poprzedni okres.

- 3.4. W lokalach zasilanych z jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego, w którym dokonano montażu podzielników kosztów ogrzewania, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania ma charakter zindywidualizowany w oparciu o ich wskazania.
- 3.5. W lokalach zasilanych z jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania całość kosztów ogrzewania (opłaty stałe i opłaty zmienne) rozlicza się w sposób uproszczony, tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
- 3.6. W pawilonach administracyjno-usługowych koszty ogrzewania rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
- 3.7. W lokalach podlegających indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania całkowite koszty ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych zasilanych poprzez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na cztery grupy:
 - a) opłata stała (pkt 3.2 a) - rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) koszty wspólne – w wysokości 30% opłat zmiennych (pkt 3.2 b) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - c) koszty zmienne I – w wysokości 35% opłat zmiennych (pkt 3.2 b) – rozliczane jako proporcja jednostek rozliczeniowych I dla lokalu – określonych na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i różnicy średnich temperatur wewnętrznej lokalu i zewnętrznej na podstawie danych PAN w sezonie grzewczym oraz jednostek rozliczeniowych I dla całego budynku – poprzez wyliczenie ich udziału procentowego.
 - d) koszty zmienne II – w wysokości 35% opłat zmiennych (pkt 3.2 b) – rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników (moc i typ), współczynników redukcyjnych położenia lokalu w bryle budynku i współczynników niekorzystnego usytuowania grzejników – poprzez wyliczenie ich udziału procentowego.
- 3.8.1 Lokale użytkowe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych, których wysokość jest różna od standardowej wysokości mieszkań w tych budynkach, a których koszty ogrzewania rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, ponoszą opłaty stałe, koszty wspólne oraz koszty zmienne I proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokalu (pkt 1.5 e).

- 3.8.2 W budynkach mieszkalnych, w których nie są zamontowane podzielniki a koszty ogrzewania rozliczane są metodą uproszczoną (pkt.3.5) - lokale użytkowe usytuowane w parterach tych budynków o wysokości różnej od standardowej wysokości mieszkań, ponoszą opłaty stałe i opłaty zmienne proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokalu (pkt 1.5 e).
- 3.8.3 Dla lokali wskazanych w pkt. 3.8.1 i pkt. 3.8.2 stosuje się współczynnik położenia lokalu w bryle budynku wynoszący 1.0.
- 3.9. Koszty serwisu rozliczeniowego związane z obsługą indywidualnego systemu rozliczeń (odczyty, rozliczanie, wystawianie druków indywidualnych rozliczeń) dolicza się do kosztów lokalu proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalu.
- 3.10 Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, metodą uproszczoną (pkt.3.5), dolicza się do kosztów lokalu w jednakowej wysokości wszystkim rozliczanym lokalom.
- 3.11. Rozliczenie dokonywane jest raz w roku po okresie rozliczeniowym.
- 3.12. Spółdzielnia zobowiązana jest do przedłożenia rozliczenia wszystkim użytkownikom lokali w terminie do 30 kwietnia każdego roku za ubiegły okres rozliczeniowy.
- 3.13. Zaliczki naliczone dla użytkowników podlegają rozliczeniu poprzez porównanie sumy naliczonych zaliczek w okresie rozliczeniowym z faktycznymi kosztami ogrzewania obciążającymi danego użytkownika lokalu ustalonymi zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- 3.14. Jeżeli faktyczne koszty ogrzewania danego lokalu są niższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi. Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika może zaliczyć kwotę nadpłaty na poczet przyszłych opłat należnych Spółdzielni.
- 3.15. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od zaliczkowych opłat na centralne ogrzewanie, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie do 30 dni od przekazania użytkownikowi rozliczenia. Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika może rozłożyć kwotę do zapłacenia na raty.
4. Rozliczanie kosztów ogrzewania w nieruchomościach z podzielnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych.
- 4.1. Jeżeli użytkownik lokalu:
- a) nie wyrazi zgody na zamontowanie podzielników (lokal nieopomiarowany w nieruchomości z podzielnikami),
 - b) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik lub dokona jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania (wymiany grzejników, nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie itp.).

- c) uszkodzi choćby jeden podzielnik, plombę, kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłączy grzejnika lub dokona innej niepożądanego ingerencji w urządzenie,
- d) zdemontuje podzielnik z grzejnika,
- e) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,

zostanie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu tego użytkownika.

4.2. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 4. 1. b, c, d i e użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.

4.3. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów – ich demontaż, uszkodzenie plomb lub kotew montażowych, podmiana grzejników na nieopomiarowane itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).

4.4. Zgodnie z Rozporządzeniem właściwego Ministra w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki w celu ochrony oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów, będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.

5. Zasady stosowania podzielników kosztów

- 5.1. Do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska” w Gorlicach stosuje się wybrane w drodze przetargu elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania – ze zdalnym odczytem radiowym.
- 5.2. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane są zgodnie z warunkami technicznymi ujętymi w instrukcji obsługi i w Polskiej Normie PN-EN 834.
- 5.3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do dbałości o stan techniczny podzielników i ochrony przed uszkodzeniem.
- 5.4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni o stwierdzonych przez siebie uszkodzeniach podzielnika. W przypadku nieprawidłowości w działaniu podzielnika na wyświetlaczu pojawia się tekst „Error” lub „oPEn”. Użytkownik po stwierdzeniu takich komunikatów powinien niezwłocznie zawiadomić firmę rozliczeniową za pośrednictwem administracji



Osiedla. Firma rozliczeniowa w ciągu 14 dni sporządzi protokół i dokona naprawy, wymiany lub aktywacji wskazań podzielnika.

- 5.5. Użytkownik lokalu jest obowiązany do umożliwienia dokonania kontroli prawidłowości eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania i podzielników przez upoważnionego pracownika Spółdzielni i firmy rozliczającej.
- 5.6. Stwierdzenie niewłaściwego działania podzielnika lub jego uszkodzenia winno być poparte sporządzonym przez służby Spółdzielni protokołem.
- 5.7. W przypadku uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika
 - a) z możliwością dokonania odczytu daty uszkodzenia – zużycie ciepła w pomieszczeniu w okresie od awarii do czasu wymiany podzielnika zostanie oszacowane wg zużycia do czasu awarii,
 - b) bez możliwości dokonania odczytów jw. ilość jednostek podzielnikowych zostanie wyliczona w tym pomieszczeniu proporcjonalnie do ilości jednostek w całym lokalu, zachowując proporcje z roku ubiegłego.
- 5.8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego pracownicy Spółdzielni dokonują odczytu wskazań podzielników i przekazują firmie rozliczeniowej w celu rozliczenia kosztów ogrzewania między użytkownikami.
- 5.9. Koszt ewentualnej wymiany bądź przeniesienia grzejnika w lokalu, przemontowania podzielników kosztów ogrzewania lub założenia nowych i ich przeprogramowania ponosi użytkownik.

6. Postanowienia końcowe

- 6.1. Indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania z użytkownikami lokali wykonuje na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej ze Spółdzielnią PUH „ECO-THERM” Kielce.
- 6.2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są sporządzane przez firmę rozliczającą w formie wydruków komputerowych, które nie wymagają podpisu.
- 6.3. Sprawy sporne dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania wniesione przez użytkowników lokali będą rozpatrywane przez firmę rozliczającą za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.
- 6.4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych należy wносить w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika lokalu. Złożone po tym terminie reklamacje pozostawia się bez rozpoznania, chyba że opóźnienie we wniesieniu reklamacji jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami, przy czym ostateczny termin złożenia reklamacji nie może przekroczyć 3 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia.



- 6.5. Regulamin niniejszy uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 26 stycznia 2017 r. stosuje się do rozliczania, począwszy od okresu rozliczeniowego roku 2017.
- 6.6. Dotychczasowy regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska” w Gorlicach uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 44/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. wraz z aneksami w brzmieniu tekstu jednolitego zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2014 z dnia 24 czerwca 2014 r. stosuje się do rozliczenia za okres rozliczeniowy 2016 r., po czym traci on moc.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Małopolska” w Gorlicach
Klaudia Smieszniak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Małopolska” w Gorlicach
Wiesław Mlarecki