

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO
OGRZEWANIA**

**WŁASNOŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JASIEŃ”**

GDAŃSK 2006

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U.Nr 54 z 1995r. poz. 288 ze zmianami)
2. Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” wpisany do KRS w dniu 28.08.2006r
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 roku poz. 27)
4. Ustawa z dnia 04 marca 2005r. o zmianie Ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. z 2005r. Nr 62 poz. 552)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2004r. Nr 184 poz. 1902).

§ 1

1. Ogólną zasadą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest podział poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla w okresie rozliczeniowym, czyli roku kalendarzowym – stosownie do wydatków finansowych poniesionych przez Spółdzielnię na działanie kotłowni i instalacji ciepłowniczych.
2. Podział poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla (kosztów centralnego ogrzewania) pomiędzy właścicielami lokali użytkowych i właścicielami lokali mieszkalnych następuje proporcjonalnie do sumy powierzchni grzewczych tych lokali.
3. W przypadku opomiarowania kotłowni licznikami energii cieplnej podział kosztów centralnego ogrzewania pomiędzy lokalami użytkowymi i lokalami mieszkalnymi nastąpi według wskazań tych liczników.
4. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych są wskazania podzielników c.o. zamontowanych na grzejnikach w ilości 1 szt. na 1 grzejnik w tych lokalach wg przyjętych zasad w regulaminie.
5. Nie montuje się podzielników ciepła na grzejnikach zainstalowanych w łazience.

§ 2

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania, będzie dokonywane jeden raz w roku za jeden okres rozliczeniowy - po upływie tego okresu.
2. Koszty centralnego ogrzewania zwiększa się o koszty rozliczenia.
3. Każdy właściciel lokalu mieszkalnego obciążony będzie kosztem odczytu i rozliczenia podzielnika elektronicznego w zależności od ilości podzielników w mieszkaniu.

§ 3

1. Okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy.
2. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się poprzez odjęcie od całkowitych poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla (kosztów centralnego ogrzewania) kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz kosztów ogrzewania lokali użytkowych i obiektów obcych, ustalonych wg klucza, jakim jest powierzchnia tych lokali i obiektów, a po opomiarowaniu kotłowni według wskazań zamontowanych liczników ciepła.
3. Całkowity koszt ogrzewania lokali mieszkalnych w danym okresie rozliczeniowym rozdziela się na dwie niezależne części:

I. **Część stałą** określającą koszt wspólny dla wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, na który składają się nakłady na:

- ogrzewanie klatek schodowych i piwnic (pralnie, suszarnie),
- straty ciepła w rurociągach doprowadzających ciepło,
- ogrzewanie pomieszczeń, w których nie zainstalowano podzielników kosztów, tj. w łazienkach, wc, przedpokojach,
- przepływ ciepła pomiędzy lokalami
- stałe opłaty za przesył gazu i energii elektrycznej.

Ta część jest określona, jako **40%** całkowitego kosztu ogrzewania i będzie rozdzielona na poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych – proporcjonalnie do całej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń adaptowanych nie posiadających instalacji c.o.

II. **Część zmienną** określającą koszt ogrzewania lokali mieszkalnych.

Ta część jest określona, jako **60%** całkowitego kosztu ogrzewania i będzie podzielona na poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych w oparciu o wskazania zainstalowanych w lokalach mieszkalnych, sprawnych podzielników kosztów.

4. Przy ustaleniu różnic dotyczących strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w budynkach stosuje się współczynniki korekcyjne stosowane przez firmę rozliczeniową ustalone w oparciu o wytyczne COBRTI Instal w Warszawie.
5. Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych pomniejszone o wpływy z tytułu ogrzewania powierzchni wspólnych jednakowych dla wszystkich lokali rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali.
6. W odniesieniu do lokali użytkowych może być wprowadzony inny system rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania np.: wprowadzenie dodatkowych składników lub wprowadzenie rozliczenia na podstawie podzielników ciepła po ich zainstalowaniu stosownie do Uchwały Zarządu.

§ 4

1. Część zmienna kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych będzie podzielona na poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych w oparciu o wskazania zainstalowanych w lokalach mieszkalnych sprawnych podzielników kosztów.
2. Do ustalenia ilości zużytych jednostek ciepła w tych lokalach mieszkalnych lub ich poszczególnych pomieszczeniach w których:
 - a. nie zainstalowano podzielników kosztów,
 - b. podzielniki te (lub jeden z podzielników w danym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego), uległy awarii, uszkodzeniu (również nieumyślnemu) z winy właściciela lokalu mieszkalnego lub zostały zdemontowane przez właściciela lokalu mieszkalnego, podzielniki zaginęły, brakuje plomb na podzielnikach,
 - c. odczyt wskazań podzielników nie był możliwy w okresie dokonywania odczytów.
3. W przypadkach opisanych w pkt. a, b, c, właściciele lokali mieszkalnych zostaną obciążeni za okres rozliczeniowy wg następującej zasady:
 - dla ustalenia ilości zużytych jednostek ciepła przyjmuje się średnią osiedlową jednostek zużytych w lokalach mieszkalnych na m² zwiększoną dwukrotnie oraz nie będą miały zastosowania współczynniki korekcyjne związane z usytuowaniem mieszkania.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań podzielników może być zastąpione systemem rozliczeń

ryczałtowych (uproszczonym) na podstawie uchwały Zarządu, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 3/4 właścicieli lokali mieszkalnych danego budynku.

5. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla danego budynku może być dokonana najpóźniej na 2 miesiące przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego i dotyczyć tego okresu.
6. Uproszczone rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania danego budynku będzie możliwe po wykonaniu opomiarowania węzłów cieplnych i kotłowni.

§ 5

1. Dokonywanie odczytów wskazań podzielników kosztów rozpoczyna się w styczniu roku następnego po okresie rozliczeniowym.
2. Odczytu wskazań podzielników kosztów oraz w dalszym etapie rozliczenia dokonywać będą upoważnieni pracownicy specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawrze umowę w tej sprawie.
3. Mieszkańcy lokalu mieszkalnego będą parafować swoim podpisem zapisane odczyty podzielników kosztów, potwierdzając w ten sposób prawidłowość odczytu oraz stan techniczny podzielników.
4. O dokładnym terminie odczytów wskazań podzielników w poszczególnych budynkach, informować będą ogłoszenia umieszczone przy wejściach do tych budynków. Ogłoszenia umieszczone zostaną:
 - po raz pierwszy – siedem dni przed terminem odczytów w danym budynku,
 - po raz drugi na trzy dni przed terminem odczytów w danym lokalu (gdy nie dokonano odczytu w pierwszym terminie).
5. W przypadku dokonywania trzeciego odczytu właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczenia opłaty w wysokości ustalonej przez rozliczającego w umowie rozliczeniowej.
6. Uniemożliwienie dokonania odczytu wskazań podzielników (w terminach określonych w pkt. 4), przez właściciela lokalu mieszkalnego lub odmowa parafowania odczytu – spowoduje, że rozliczenie kosztów ogrzewania dla takiego mieszkania – nastąpi wg zasad opisanych w § 4 pkt. 2 niniejszego Regulaminu i jest jednoznaczne z dokonaniem ryczałtowego rozliczenia. Nieobecność właściciela lokalu mieszkalnego w czasie dokonywania odczytów – będzie traktowana, jako uniemożliwienie dokonania odczytu.
7. W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w okresie rozliczeniowym, koszty ogrzewania i rozliczenia obciążają członka posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania odczytów.

§ 6

1. Właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem, zniszczeniem, demontażem oraz do systematycznej obserwacji prawidłowości działania tych podzielników ciepła i niezwłocznego pisemnego zgłoszenia ewentualnych nieprawidłowości (w czasie trwania okresu rozliczeniowego) do Spółdzielni. Za okres niesprawności podzielnika do momentu jego wymiany, rozliczenie następuje ryczałtem ze średniego zużycia rocznego danego lokalu.
2. Stwierdzone uszkodzenia podzielnika lub jego zaginięcie należy niezwłocznie zgłosić pisemnie do Spółdzielni.

3. Koszty wymiany uszkodzonego z winy właściciela podzielnika lub jego części, przełożonego podzielnika po wymianie grzejnika a także innych nieuzasadnionych czynności serwisowych ponosi członek Spółdzielni.
4. Spółdzielnia ma prawo do wykonania kontrolnych odczytów oraz komisyjnego sprawdzenia stanu podzielników i instalacji w trakcie trwania sezonu grzewczego. W przypadku odmowy w/w kontroli rozliczenie sezonu grzewczego zostanie dokonane zgodnie z zapisem w § 4 pkt.2.

§ 7

1. Właściciele lokalu mieszkalnego wnoszą co miesiąc opłaty zaliczkowe na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w terminie ustalonym przez Spółdzielnię dla opłat eksploatacyjnych.
2. Wysokość zaliczki, która jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych wynika z ustalonej przez Radę Nadzorczą wysokości średnich kosztów ogrzania 1m² mieszkania w skali całej Spółdzielni. Możliwe jest wprowadzenie indywidualnych stawek zaliczki dla wszystkich lokali mieszkalnych na podstawie rozliczenia zużycia ciepła w latach poprzednich, biorąc pod uwagę wielkość nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość zaliczki dla lokali użytkowych ustala się przy zastosowaniu współczynnika wynikającego z udziału powierzchni lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej budynku, z uwzględnieniem powierzchni wspólnych.
4. Różnice powstałe pomiędzy dokonanymi przedpłatami, a obliczeniami faktycznych należności za ogrzewanie, będą rozliczone nie później niż do dnia 31 marca roku następnego po okresie rozliczeniowym:
 - a. **nadpłata** – do wysokości jednomiesięcznego wymiaru opłat eksploatacyjnych lokalu zostaje zaliczona na poczet opłaty miesięcznej za ten lokal w następnym miesiącu po rozliczeniu,
 - b. **różnica** między kwotą nadpłaty a wymiarem jednomiesięcznego czynszu jest wypłacana członkowi na jego pisemny wniosek. W przypadku braku takiego wniosku w terminie 14 dni od odbioru rozliczenia, Spółdzielnia jest upoważniona do zaliczenia nadpłaty na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych,
 - c. **w odniesieniu** do użytkowników lokali zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, nadpłaty z tytułu rozliczenia c.o. przeznacza się na pokrycie zadłużenia, powiększonego o należne odsetki,
 - d. **niedopłatę** do wysokości jednomiesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokalu Należy wnieść w terminie 14 dni od odbioru rozliczenia. Spłata niedopłaty wyższej, może być na wniosek członka, rozłożona przez Spółdzielnię na trzy raty w okresie następujących po sobie 3 miesięcy.

§ 8

1. Reklamacje rozliczeń kosztów c.o. należy zgłosić pisemnie do Działu Gospodarki Ciepłej WSM „Jasień” w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
2. Reklamacje dotyczące rocznych rozliczeń kosztów c.o. rozpatrzy i udziela na nie odpowiedzi w terminie 2 miesięcy firma dokonująca rozliczenia.

3. Reklamacja nie zwalnia członka z obowiązku dokonania opłaty za c.o. w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
4. Reklamacja uznana wynika z błędu w rozliczeniu lub regulaminu obciążą koszty c.o. następnego okresu rozliczeniowego.

§ 9

Wyniki rozliczeń kosztów c.o. podlegają analizie i ocenie przez Radę Nadzorczą.

§ 10

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do okresu rozliczeniowego od 01 stycznia do 31 grudnia 2007 roku i w latach następnych.

§ 11

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w dniu 11.12.2006 roku Uchwałą Nr 97 /06.