

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin niniejszy zostaje wydany na podstawie § 102 ust.1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art.5 § 1pkt 4, ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z treścią art. 4, art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119,poz. 1116 ze zmianami) zwanymi dalej ustawą.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania.
2. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosowane są nagrzewnikowe elektroniczne podzielniki kosztów.
3. Lokale posiadające inny system ogrzewania rozliczane są zgodnie z formułą zawartą w rozdziale III pkt 4.

§ 3

Ciepło dostarczane do systemu grzewczego służy wyłącznie do

- ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania
- przygotowanie centralnej ciepłej wody.

§ 4

1. Koszty wytwarzania ciepła w kotłowni (węźle cieplnym) Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z kosztami wytworzenia ciepła w kotłowni, kosztami eksploatacji kotłowni i związanych z nimi kosztami przesyłowymi, są to koszty stałe i zmienne.
 - a) Koszty stałe wytwarzania ciepła w kotłowni – to koszty poniesione z tytułu wytworzenia ciepła i obejmują między innymi koszty eksploatacji kotłowni, amortyzacji urządzeń, związanych z nią sieci przesyłowych oraz opłat za eksploatację stacji redukcyjnych gazu, a także opłat za dostawę gazu.

- b) Koszty zmienne są zależne od ilości wytwarzanego ciepła, są to między innymi koszty energii elektrycznej oraz koszty zużytego gazu w kotłowni.
- 2. Koszty wytworzenia ciepła są rozliczane odrębnie dla centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania ciepłej wody (c.w.u.).

§ 5

1. Decyzje o podziale kosztów na wytworzenie ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i celów podgrzania wody dostarczanej do budynku podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie analizy poniesionych kosztów zużycia paliwa oraz kosztów stałych kotłowni.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby c.o. rozliczane są na poszczególne lokale z podziałem na :
 - a) Koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu i obejmują koszt zamówionej mocy (opłaty stałe)
 - koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych,
 - koszty strat na instalacji wewnętrznej nieopomiarowanej,
 - b) koszty zmienne centralnego ogrzewania, rozliczane według wskazań podzielników kosztów.
3. Koszty zamówionej mocy wyliczone zgodnie z fakturami od dostawcy ciepła.
4. Koszty stałe wyliczane są procentowo z kosztów pozostałych po odjęciu kosztów zamówionej mocy dostawy ciepła i wynoszą 50 % kosztów.
5. Koszty zmienne stanowią różnicę pomiędzy kosztami dostawy ciepła pozostałymi po odjęciu kosztów zamówionej mocy, a wyliczonymi kosztami stałymi i wynoszą 50 % kosztów.
6. Do rozliczeń kosztów stałych centralnego ogrzewania, przyjmuje się powierzchnię lokali zgodną z wydana decyzją o przydziale lokalu lub umową na użytkowanie lokalu.
7. Jako podstawę umożliwiającą rozliczenie kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale, uznaje się koszt poniesiony na wytworzenie centralnego ogrzewania i wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

W rozliczanym węźle cieplnym budynku urządzenia rozliczeniowe muszą być jednorodne.
8. Wszelkie czynności związane z rozliczeniem kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania po ich podziale na c.o. i c.w.u. w imieniu Spółdzielni wykonywać będzie specjalistyczna firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę rozliczeniową.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

1. Wydzielone koszty stałe dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Wydzielone koszty zmienne ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, przy uwzględnieniu zapisów pkt. 3,7,8,9,10,11.
3. Dla określenia przypadających na lokal kosztów zmiennych zużycia ciepła dla celów c.o. stosuje się współczynniki korekcyjne dla lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z niekorzystnego położenia lokalu w budynku. Współczynniki te wyznaczane są w oparciu o stosowane normy krajowe instytutu COBRiTI zgodnie z obowiązującą zasadą, że mieszkania najcieplejsze, które są usytuowane w środku budynku posiadają współczynnik „1”.
4. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych liczonych od 01.06.do 31.05.
5. Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu celem dokonania odczytu kontrolnego, komisyjnego, kontroli, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielnika kosztów.
6. Kontrole opomiarowania dokonywane będą bez powiadamiania mieszkańców co do czasu i miejsca kontroli.
7. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów centralnego ogrzewania, zerwania plomb lub inną nieprawidłowość wskazaną przez firmę rozliczającą, użytkownik lokalu będzie rozliczany według maksymalnego zużycia w budynku (węźle) przypadającego na m².
8. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do opomiarowania (montażu podzielników ciepła) lub odczytu podzielników, lokal będzie rozliczany według maksymalnego zużycia ciepła w budynku (węźle) przypadającego na m² powierzchni mieszkania.
9. W przypadku uszkodzenia podzielnika bez winy użytkownika lokalu taki grzejnik rozliczony będzie według średniego zużycia ciepła w tym lokalu.
10. W przypadku samodzielnego demontażu podzielnika taki grzejnik rozliczony zostanie wg maksymalnego zużycia w budynku na m².
11. Koszt ogrzania łazienek wliczony jest w koszty stałe.
12. W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym, koszty zostają podzielone na użytkowników zamieszkujących dany lokal na podstawie międzyodczytu. Kosztami rozliczenia

pośredniego zostaje obciążony mieszkaniec opuszczający lokal (jednostkę rozliczeniową).

13. Wyniki rozliczenia, użytkownicy lokalu otrzymają na piśmie za potwierdzeniem w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. Reklamacje dotyczące rozliczeń będą rozpatrywane w przypadku zgłoszenia ich na piśmie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
15. Zmiany w układzie c.o. (w tym grzejników) w lokalach, można dokonywać jedynie po okresie grzewczym, po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni.

III. USTALENIE I WNOSZENIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA.

1. Opłaty za dostarczone ciepło na cele centralnego ogrzewania ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy zużycia.
2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki, które w istotny sposób wpływać będą na konieczność dokonania korekty wysokości prognozowanych kosztów ciepła, wysokość wnoszonej zaliczki może być zmieniona. Decyzję o zmianie naliczonych zaliczek na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza w stosownej uchwale przed sezonem grzewczym co zostanie podane na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Z pobranych zaliczek pokrywane są opłaty za faktury dostawy gazu i koszty eksploatacji węzła oraz opłaty za serwis rozliczeniowy a okresie spłaty, również raty za zamontowane podzielniki kosztów. Opłaty te wykazywane są odrębnie w przekazywanych lokatorom rozliczeniach.
4. Dla lokali z grzejnikami posiadającymi głowice termostatyczne bez nastaw temperatur minimalnych zużycie ciepła będzie wyliczane w oparciu o poniższą formułę określającą minimalne zużycie ciepła dla uzyskania temperatury +16⁰ C.

„Wprowadza się minimalne zużycie energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, określone dla danego lokalu wg poniższego wzoru:

$$\frac{\text{Suma jednostek pko w nieruchomości}}{\text{Powierzchnia użytkowa nieruchomości}} \times 0,5 \times \text{pow. lokalu}$$

gdzie:

- sumę jednostek „pko” (podzielników kosztów ogrzewania) w nieruchomości (węzle) przyjmuje się dla rozliczanego sezonu grzewczego.”

5. Zaliczki pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu lub postawienia go do dyspozycji użytkownika, choćby objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie. W tym przypadku o dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.
7. Jeżeli użytkownik lokalu wyprowadza się poza zasoby Spółdzielni, prawo do przejęcia wniesionych zaliczek i obowiązek pokrycia kosztów dostawy i zużycia ciepła przyjmuje jego następca.
8. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do lokalu płatne są z góry do 10 każdego miesiąca wraz z wnoszoną opłatą eksploatacyjną.
9. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu koszty zużycia ciepła są niższe niż naliczone zaliczki, nadpłata zostanie wypłacona w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia.
10. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty zużycia ciepła są wyższe niż wniesione zaliczki, niedopłata powinna zostać wpłacona na rachunek Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia.
11. W przypadku użytkowników zalegających w opłatach takich jak: spłata czynszu lub innych zaległości za okres dłuższy niż jeden miesiąc, nadpłata wynikająca z rozliczenia zaksięgowana zostanie na poczet tych zaległości.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2010 w dniu 16.11.2010 roku i obowiązuje od sezonu grzewczego 2010/2011.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
w.z. Urszula Kuberska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Aleksander Graczyk

UCHWAŁA NR 12/2012

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie
z dnia 27 listopada 2012 roku

w sprawie: Uzupełnienia zapisów regulaminu „Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” wynikającego z ustaleń polustracyjnych z dnia 16.11.2011 roku.

Działając na podstawie § 42 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rozszerza zapis § 4 ust.1 Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania poprzez dodanie pkt „b” , „c” , „d” z równoczesną zmianą oznaczenia dotychczasowego punktu „ b” na kolejny punkt „e”.

Nowe zapisy pkt. „b” , „c” , „d” otrzymują brzmienie:

pkt b. koszt miesięczny dostarczonego gazu do kotłowni przed podziałem na koszty wytworzenia ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody ulega zmniejszeniu o zaliczkowy miesięczny koszt zużycia gazu dostarczonego do kuchенок w lokalach mieszkalnych. Wyliczony jest on na podstawie średniego miesięcznego zużycia gazu za poprzedni okres rozliczeniowy;

pkt c. koszt miesięczny dostarczonego gazu do kotłowni na potrzeby wytworzenia ciepła dla centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych ulega zmniejszeniu o :

- zaliczkowy miesięczny koszt centralnego ogrzewania biura SM „ARS”, w wysokości 1/12 kosztów centralnego ogrzewania biura za poprzedni sezon grzewczy.
- zaliczkowy miesięczny koszt centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych , w wysokości 1/12 kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych za poprzedni sezon grzewczy.

pkt d. koszt miesięczny dostarczonego gazu do kotłowni na potrzeby wytworzenia ciepła dla centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych po zmniejszeniu o zaliczkowy miesięczny koszt centralnego ogrzewania biura SM „ARS” i lokali użytkowych stanowi zaliczkowy miesięczny koszt centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych.

§ 2

Uchwałę podjęto 4 głosami za, głosów sprzeciwu 0 i głosów 1 wstrzymujących się.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady

Urszula Kuberska

Przewodniczący Rady

Aleksander Graczyk

UCHWAŁA NR 19/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie
z dnia 28 października 2013 roku

w sprawie: zmian w regulaminie „Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania”

Działając na podstawie § 42 ust.1 pkt 20 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala,
co następuje:

§ 1

Rozdział II pkt 8 regulaminu „Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” w Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” otrzymuje brzmienie:
W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do opomiarowania (montażu podzielników ciepła) lub odczytu podzielników, lokal będzie rozliczany według maksymalnego zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym przypadającego na m² powierzchni mieszkania.

§ 2

Uchwałę podjęto 4 głosami za, głosów sprzeciwu 0
i głosów 0 wstrzymujących się.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady

Piotr Ziętara

Przewodniczący Rady

Marek Sienkiewicz