

Regulamin rozliczania kosztów c.o.

Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania lokali w budynkach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Kultury w Warszawie

I. POSTANOWIENIA WSTEPNE

§1.

Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń z tytułu ogrzewania wszystkich lokali pomiędzy jego użytkownikiem a Spółdzielnią.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. przez opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczania należności z tytułu dostarczonego ciepła,
2. przez rok rozliczeniowy i płatności rozumie się okres 12 miesięcy liczony od dnia 1 stycznia do 31 grudnia.
3. przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
4. przez użytkownika lokalu rozumie się osoby wymienione w art. 4.1 pkt. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 3

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu: zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń lub ich kontroli.
2. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez firmę rozliczającą.
3. W przypadku jeżeli osoba o której mowa w punkcie 2 nie zostanie wpuszczona do lokalu, użytkownik zostanie powiadomiony, w trybie określonym w par. 9, o wyznaczeniu drugiego terminu do dokonania czynności, o których mowa w punktach 1 i 4 . Ponowne nie wpuszczenie tej osoby spowoduje naliczanie opłaty w trybie określonym w par. 8 pkt. 7.
4. Osoba dokonująca montażu urządzeń, odczytów, konserwacji, naprawy i wymiany lub ich kontroli sporządza z dokonanej czynności protokół. Protokół, sporządzony w trzech egzemplarzach, podpisuje osoba sporządzająca i użytkownik lokalu. W przypadku odmowy jego podpisania przez użytkownika lokalu, osoba sporządzająca odnotowuje ten fakt w protokole i podaje powód odmowy. Jeden egzemplarz protokołu otrzymuje użytkownik lokalu zaś pozostałe dwa osoba sporządzająca protokół. Protokół stanowi dokument potwierdzający odpowiednio fakt zamontowania, dokonanej konserwacji lub naprawy czy wymiany urządzenia lub tylko jego kontroli. Protokół jednostronny ma moc protokołu podpisanego przez obydwie strony, chyba, że użytkownik lokalu udowodni, że protokół nie został przez niego podpisany z powodu nieprawdziwych danych w nim zamieszczonych. Fakt ten winien zgłosić użytkownik lokalu w terminie do 3 dni.
5. W przypadku jeżeli w lokalu zamiast użytkownika będzie samodzielnie osoba niepełnoletnia odczyt nie będzie dokonany. W tym przypadku mają odpowiednie zastosowanie postanowienia

punktu 3 .

6. Jeżeli odczytu dokonano w obecności innej pełnoletniej osoby, osoba ta potwierdza dokonanie odczytu czytelnym podpisem . Postanowienia punktu 4 mają odpowiednie zastosowanie.

7. Osoba, o której mowa w punkcie 2 nie ma prawa do pobierania jakichkolwiek opłat związanych z wykonywanymi przez nią czynnościami.

§ 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zamontowanych urządzeń regulacyjno-pomiarowych przed ich zniszczeniem.

2. Urządzeń regulacyjno-pomiarowych nie wolno wymieniać, demontować, naprawiać, malować, zabudowywać, zastawiać itp.

3. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania urządzeń użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu, w formie pisemnej, do Administracji Spółdzielni.

4. W przypadku uszkodzeń urządzeń powstałych z winy użytkownika, bądź demontażu wszelkie koszty związane z instalacją nowego urządzenia ponosi użytkownik.

§ 5

Koszt dostawy energii cieplnej do lokalu obejmuje:

1. opłatę stałą – koszt: zakupu, koszt zamówionej mocy cieplnej, przesyłu energii cieplnej, remontów, konserwacji i eksploatacji urządzeń i węzłów cieplnych,

2. opłatę zmienną – koszt zużytego ciepła wyrażony w zł /GJ – czyli całkowita ilość ciepła zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym lub w budynku.

Opłata zmienna obejmuje:

a) koszty ogrzewania lokali i mieszkań – wynikające z sumy odczytów ciepłomierzy i podzielników oraz wskaźnikowego zużycia ciepła w lokalach i mieszkaniach nieopomiarowanych

b) koszty ogrzewania części wspólnych – pozostałe koszty ciepła zużytego przez budynek , min: koszty ogrzania części wspólnej budynku, takich jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie

§ 6

Wprowadza się następujące zasady podziału kosztów ogrzewania danej nieruchomości:

1. Opłata stała – dzielona proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu/mieszkania

2. Koszty ogrzewania lokali i mieszkań – dzielone w zależności od indywidualnego zużycia energii cieplnej, wg jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów i ciepłomierzy) z uwzględnieniem współczynników redukcji, dotyczących położenia lokalu/mieszkania w budynku opracowanych przez projektanta, przy czym: 60% tych kosztów ponoszą budynki z podzielnikami, a 70% budynki z ciepłomierzami. Przyjmuje się:

a) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki i ciepłomierze – wg wskazań tych urządzeń, z uwzględnieniem wymogu utrzymania temperatury nie niższej niż 16 stopni Celsjusza,

b) dla mieszkań nieopomiarowanych – z zastosowaniem największego wskaźnika zużycia ciepła przypadającego na 1 metr kwadratowy powierzchni mieszkania w danym budynku,

c) dla lokali użytkowych nieopomiarowanych – wg średniego zużycia w całej Spółdzielni, w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu, powiększone 2,5 razy.

3. Koszty ogrzewania części wspólnych – dzielone proporcjonalnie do lokalu/mieszkania, przy czym: 40% tych kosztów ponoszą budynki z podzielnikami, a 30% budynki z ciepłomierzami

4. Jeśli wskazanie zużycia ciepła dla lokalu/mieszkania w sezonie grzewczym będzie niższe niż 30% średniego zużycia dla danej nieruchomości, należy przyjąć dla danego mieszkania zużycie w wysokości 30% średniego zużycia w danej nieruchomości.

5. Opłata zmienna może być powiększona lub pomniejszona o saldo powstałe pomiędzy końcowym rozliczeniem poprzedniego okresu rozliczeniowego, a przeprowadzonymi korektami indywidualnych rozliczeń, dokonany w wyniku uwzględnienia uzasadnionych odwołań użytkowników lokali.

6. Współczynnik redukcyjny, o którym owa w pkt. 2 określi Zarząd na podstawie metodologii przyjętej przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Tech. Inst. "INSTAL" w Warszawie.

§ 7

Wysokość miesięcznych opłat ustalona będzie według następujących zasad:

1. W ciągu 12 miesięcy opłaty za centralne ogrzewanie będą wnoszone przez lokatorów według ustalonej prognozy na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, powiększonej o współczynnik korygujący i współczynnik wzrostu cen energii. O wysokości tej prognozy użytkownik będzie powiadomiony przez Zarząd Spółdzielni.

2. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.

§ 8

Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania w przypadku:

1. Demontażu lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno-pomiarowych – Spółdzielnia dokona rozliczenia całego mieszkania za dany okres rozliczeniowy według maksymalnego zużycia w budynku,

2. Nieumyślnego uszkodzenia tylko jednego urządzenia – rozliczenie tego urządzenia nastąpi wg maksymalnego odczytu w budynku. O uszkodzeniu użytkownik zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię w terminie do trzech dni od zaistniałego zdarzenia.

3. Stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach pomiarowych (ciepłomierz, podzielnik, plomba, licznik) – osoba odczytująca odstępuje od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamia jednocześnie Spółdzielnię o powyższym fakcie, mieszkanie to zostanie rozliczone wg maksymalnego zużycia w budynku.

4. Braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników w pomieszczeniach – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w budynku.

5. Braku możliwości odczytu z windy lokatora np. zabudowany, zasłonięty grzejnik, zamknięty pokój itp – pomieszczenia te będą rozliczane wg maksymalnego zużycia w budynku.

6. Braku możliwości odczytu z powodu zdemontowanych grzejników – pomieszczenia te będą rozliczane wg maksymalnego zużycia w budynku.

7. Mieszkanie nie odczytane, nieopomiarowane lub z uszkodzonym z windy użytkownika lub innej osoby chociażby jednym podzielnikiem – będą rozliczone według maksymalnego zużycia w budynku.

§ 9

Odczyty ciepłomierzy i podzielników:

1. O pierwszym terminie odczytu ciepłomierzy i podzielników użytkownicy będą powiadamiani z 5 dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. W przypadku nieobecności, o drugim terminie użytkownik zostanie powiadomiony indywidualnie przez administrację osiedla - dozorcę.
2. W przypadku nieobecności użytkownika w drugim terminie osoba dokonująca odczytu pozostawia informacje o terminach wykonywanych prób odczytu i jeżeli użytkownik w terminie 7 dni od daty ostatniego terminu nie zgłosi do Spółdzielni udostępnienia urządzeń do odczytu, mieszkanie zostanie rozliczone wg § 8 pkt. 7.
3. Trzeci lub indywidualny termin odczytu jest dodatkowo płatny przez użytkownika zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej.
4. Użytkownik lokalu winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy urządzeń, a w przypadku odmowy potwierdzenia odczytów, odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu firmy rozliczeniowej. Dokument w takim przypadku stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkania.
5. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie do 7 dni o daty wykonania odczytu do Spółdzielni. Koszty reklamacji nieuzasadnionej obciążają użytkownika.

§ 10

1. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu ciepłomierzy i podzielników, po uzgodnieniu ze Spółdzielnią terminu dokonania międzyodczytu.
2. W przypadku braku dokonania międzyodczytu (brak zgłoszenia zainteresowanych stron) koszty ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym ponosić będzie nowy właściciel lokalu z uwzględnieniem zaliczek wniesionych przez poprzedniego właściciela.

§ 11

Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie w jak najkrótszym terminie, nie później jednak niż do 30.04 roku rozliczeniowego.

§ 12

1. W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych przedpłat, użytkownik lokalu winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 2. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostanie przekazana w pierwszej kolejności na bieżące należności z tytułu użytkowania lokalu. Pozostała kwota na wniosek użytkownika lokalu może być wypłacona w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
 3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.
- Regulamin został uchwalony przez radę nadzorczą uchwałą nr 7/09 z dnia 16 grudnia 2009r i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.