

REGULAMIN
indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 2166 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 07.04.2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 718 z późn. zm.)
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.)
8. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, 2320)
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

§ 1

Użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

- 1) **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego przedmiot własności posiadający lub nieposiadający członkostwa w Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba używająca lokal bez tytułu prawnego, osoba lub podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilno-prawnej.
- 2) **Powierzchnia grzewcza** – powierzchnia, która jest ogrzewana w lokalu oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodząca w skład lokalu mieszkalnego (przedpokój, ubikacja itp.) ogrzewanych ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni grzewczej loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.
- 3) **Lokal** – lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący lokalem użytkowym.
- 4) **Węzeł grzewczy** – punkt doprowadzenia ciepła do budynku oraz miejsce zainstalowania głównego licznika ciepła będącego podstawą ustalania kosztu zużytej energii cieplnej przez lokale przypisane do danego węzła.
- 5) **Współczynnik korygujący** – współczynnik korygujący wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania uwzględniający przewidywany wzrost cen.

- 6) **Dostawca** – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia kupuje ciepło na podstawie zawartej umowy.
- 7) **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o.
- 8) **Regulamin** – Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.
- 9) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Sosnowcu.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, które stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali w zakresie zużycia energii cieplnej.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania znajdujących się w zasobach Spółdzielni i zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

1. Całkowite koszty związane z centralnym ogrzewaniem ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy dzielą się na:
 - a) **koszty stałe** – uwzględniające opłaty liczone za zamówioną moc cieplną i stałe usługi przesyłowe zależne od mocy zamówionej.
 - b) **koszty zmienne** – obejmujące zużycie ciepła dla celów c.o. wyliczone w oparciu o odczyty liczników ciepła na Węzłach grzewczych, usługi przesyłowe (zależne od zużytej energii) oraz opłatę za nośnik ciepła.
2. Powyższe koszty są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na Węzły grzewcze zgodnie z fakturami zakupu otrzymanymi od Dostawcy.

§ 4

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynku ustala się poprzez zsumowanie w Okresie rozliczeniowym miesięcznych kosztów stałych i zmiennych.
2. Koszty c.o. stałe i zmienne wymienione w § 3 rozlicza się proporcjonalnie wg Powierzchni grzewczej Lokalu.
3. Lokal własny Spółdzielni przy ul. Naftowej 29D rozliczany jest wg zużycia wskazanego przez podlicznik ciepła z opłaty zmiennej oraz wg Powierzchni grzewczej z opłaty stałej. Węzeł grzewczy przy ul. Naftowej 29 (A-D) rozliczany jest wg Powierzchni grzewczej, po odliczeniu kosztów ciepła za lokal własny Spółdzielni.
4. Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi 1m² Powierzchni grzewczej.
5. Średni roczny koszt ogrzewania 1 m² Powierzchni grzewczej Lokali, wylicza się przez podzielenie całkowitego kosztu centralnego ogrzewania (obejmującego koszty stałe i zmienne) danego budynku za 12 miesięcy przez Powierzchnię grzewczą wszystkich Lokali posiadających instalację c.o. w danym budynku.

§ 5

1. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy (od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego).
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania jest dokonywane raz w roku.
3. Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy od zakończenia Okresu rozliczeniowego dokonuje rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne Lokale.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania Użytkownik lokalu otrzymuje do odbiorczej skrzynki pocztowej lub na podany adres korespondencyjny (w przypadku Użytkowników lokali wnoszących opłaty za korespondencję).
5. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są całkowite koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podanie ciepła do budynków (Węzłów grzewczych) na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę.

§ 6

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania w formie miesięcznych zaliczek przez cały rok. Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania powinny zapewnić pełne pokrycie kosztów w Okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania na kolejny Okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów z poprzedniego Okresu rozliczeniowego, powiększonych o Współczynnik korygujący zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, który uwzględnia prognozę wzrostu cen.
- 2¹. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w pierwszym Okresie rozliczeniowym trwającym od 1 lipca 2021 roku do 30 czerwca 2022 roku zostanie ustalona na podstawie kosztów centralnego ogrzewania poniesionych przez Spółdzielnię w okresie od czerwca 2020 roku do maja 2021 roku. Ustalona w ten sposób miesięczna zaliczka będzie obowiązywać od 1 lipca 2021 roku. W kolejnych Okresach rozliczeniowych zmiana wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania będzie obowiązywała od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za dany Okres rozliczeniowy.
3. Różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami z tytułu centralnego ogrzewania, a zaliczkami wniesionymi przez Użytkowników lokali w danym Okresie rozliczeniowym stanowić będzie ewentualną podstawę do zwiększenia bądź zmniejszenia wysokości miesięcznych zaliczek w następnym Okresie rozliczeniowym.
4. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na wszystkich Użytkowników lokali danego budynku, przy zastosowaniu jednolitych cen i sposobu ich rozliczenia.
5. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwającego Okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany taryf ciepła u Dostawcy, przewyższających przyjęte w prognozie założenia.
6. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na Lokale, a opłatami wniesionymi przez Użytkowników lokali w formie miesięcznych zaliczek jest rozliczana w sposób następujący w przypadku:
 - a) niedopłaty - Użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w wraz z najbliższą opłatą za Lokal w terminie wskazanym w rozliczeniu,
 - b) nadpłaty - zalicza się ją na poczet wymaganych opłat za użytkowanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu może być dokonany jej zwrot na konto bankowe w ciągu 14 dni.

7. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za Lokale, nadpłata z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania, zgodnie z art. 498 § 1 k.c. zostanie zaliczona na najstarsze zadłużenie, bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli o potrąceniu.

§ 7

1. Każda samowolna ingerencja Użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni w szczególności:
 - a) zamontowanie grzejników o mocach grzewczych niezgodnych ze wskazaniami Spółdzielni;
 - b) zabudowanie grzejników wykonanych z materiałów niedopuszczonych do stosowania przez Spółdzielnię;
 - c) wykonywanie przeróbek instalacji centralnego ogrzewania z materiałów niedopuszczonych do stosowania przez Spółdzielnię;
 - d) likwidacja istniejących grzejników bez pisemnej zgody Spółdzielni;
 - e) zabudowa dodatkowych urządzeń grzewczych;
 - f) ingerencja w zawory grzejnikowe z głowicami termostatycznymi;
 - g) spuszczenie wody z instalacji grzewczej;
 - h) wykonywanie przeróbek instalacji grzewczej centralnego ogrzewania;
 - i) wykorzystywanie instalacji centralnego ogrzewania i dostarczanego ciepła do innych celów niż ogrzewanie Lokalu;stanowi naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu.
2. Użytkownicy lokali dopuszczający się czynności, o których mowa w ust. 1 powyżej, są zobowiązani do przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu poprzedniego lub do udostępnienia Lokalu w uzgodnionym terminie w celu wykonania tych prac przez Spółdzielnię. W obu przypadkach koszt takich prac ponosi Użytkownik lokalu.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku awarii instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz Lokalu, jak również zaworu termostatycznego. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia do innego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania niż rozliczenie, o którym mowa w Regulaminie.
4. Użytkownik lokalu jest obowiązany do utrzymania w Lokalu mieszkalnym temperatury nie niższej niż 16 °C w okresie grzewczym oraz należytej wentylacji pomieszczeń.

§ 8

1. Użytkownik lokalu może składać na piśmie reklamacje dotyczące prawidłowości rozliczenia, najpóźniej w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nierozpatrzenia jego reklamacji.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do udzielenia pisemnej odpowiedzi na złożoną reklamację.
3. Złożenie przez Użytkownika lokalu reklamacji nie powoduje zawieszenia terminów płatności rachunków wynikających z otrzymanego rozliczenia i nie zwalnia Użytkownika lokalu od terminowej zapłaty kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z otrzymanym rozliczeniem.
4. Jeżeli złożona przez Użytkownika lokalu reklamacja zostanie uznana przez Spółdzielnię, wówczas indywidualne rozliczenie Lokalu zostanie niezwłocznie skorygowane. W przypadku wystąpienia różnic mają zastosowanie postanowienia § 6 ust. 6 i 7 Regulaminu.

5. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu, w obrębie danego Węzła grzewczego, w kolejnym Okresie rozliczeniowym.
6. Przy niezgłoszonych przypadkach zmiany Użytkownika lokalu (tj. przy sprzedaży, darowiznie lub w wyniku spadku własnościowego prawa do Lokalu lub prawa własności odrębnej przez jego posiadacza osobie trzeciej) przed dokonaniem rozliczenia danego Okresu rozliczeniowego – Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym, a przejmującym Lokal. W powyższych sytuacjach Spółdzielnia dokonuje rozliczeń centralnego ogrzewania za dany Okres rozliczeniowy zgodnie z otrzymanymi danymi, na dzień wykonania rozliczenia.

§ 9

Sprawy nieuregulowane w Regulaminie, Zarząd Spółdzielni będzie rozpatrywał indywidualnie.

§ 10

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu uchwałą nr 16/VIII/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2021 roku. Dotychczasowe zasady i sposób rozliczania centralnego ogrzewania, w tym zastosowane normy, tracą moc obowiązującą z dniem wejścia w życie Regulaminu.

§ 11

Z dniem 30 czerwca 2021 roku traci moc Regulamin indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu uchwalony przez Radę Nadzorczą, Uchwałą nr 09/VIII/2019 r. z dnia 14.10.2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marcin Cyrana

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

