



„egzemplarz nr 1”

sygn. RN/2015/109

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW I OPŁAT ZA CIEPŁO
W GSM „LUIZA” W ZABRZU**

Zabrze 2015

I. Podstawa Prawna

1. Ustawa z dn. 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr. 54 poz.348) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dn. 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
4. Przepisy wykonawcze do ustaw.
5. Kodeks cywilny
6. Statut Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA”

II. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność GSM „LUIZA” - obejmując budynki wyposażone w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody, do których doprowadzane jest ciepło.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo najmu lokalu a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową (p.u.) lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla którego ustalona jest opłata (czynszowa) za użytkowanie lokalu.

Regulamin Rozliczania Kosztów i Opłat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

4. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz lub na wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości.
5. Koszt ciepła to koszty, zakupu ciepła w Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej w celu:
 - ogrzewania budynków,
 - podgrzania wody wodociągowej (c.w.u.),ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.

Koszty te podlegają rozliczeniu pomiędzy wszystkich użytkowników lokali, na takich samych zasadach jak koszty ciepła dostarczonego przez przedsiębiorstwo energetyki ciepłej.
6. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy ponoszenia przez spółdzielnię kosztów C.O. i do rozliczenia z użytkownikami lokali liczony jest od 1-go września do ostatniego sierpnia.
7. Koszty ciepła ponoszone przez Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową „LUIZA” podlegają rozliczeniu z użytkownikami danej nieruchomości, w następujący sposób:
 - wg wskazań liczników lub podzielników kosztów c.o. i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.u. lub ilości osób zamieszkałych (gdy lokal nie posiada wodomierza c.w.u.).
 - wg m2 powierzchni użytkowej lokalu (gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania c.o.) i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.u. lub ilości osób zamieszkałych (gdy lokal nie posiada wodomierza c.w.u.).
8. W celu rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkie grzejniki w mieszkaniach i lokalach użytkowych muszą być wyposażone w:
 - zawory z głowicami termostatycznymi (za wyjątkiem klatek schodowych i piwnic)
 - oznaczone plomby na śrubunkach grzejnika (za wyjątkiem klatek schodowych i piwnic)
9. Za zgodą większości lokatorów w danej nieruchomości jest możliwość odstąpienia od

instalacji podzielników kosztów ogrzewania c.o.

III. Ustalanie opłat za ciepło

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ogrzewania
2. Zaliczki, o których mowa w pkt. 1 winny być wnoszone przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za użytkowanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło zatwierdza Rada Nadzorcza Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA” w oparciu o poniesione koszty zakupu oraz prognozę na następny okres rozliczeniowy.
4. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulec zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „LUIZA” powiadamia użytkowników lokali.
5. Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w rozdz. II pkt 1 zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej umową zawartą między Górniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „LUIZA” z firmą rozliczającą oraz ratę za zakup indywidualnych podzielników ciepła.

IV. Zasady rozliczania kosztów ciepła

- 1 Wysokość kosztów dotyczy:
 - a. centralnego ogrzewania
 - b. podgrzania wody,

Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej łącznie z kosztami centralnego ogrzewania

Regulamin Rozliczania Kosztów i Opłat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

Wysokość kosztów ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów zakupu zamówionego i zużytego ciepła z podziałem na część stałą i część zmienną. Na opłatę części stałej, którą spółdzielnia płaci dostawcy, bez względu na pobrana energię cieplną wpływają następujące składniki:

- opłata za zamówioną moc cieplną do nieruchomości (razem dla c.o. i c.w.u.)
- opłata za usługę przesyłową zamówionej mocy do nieruchomości (razem dla c.o. i c.w.u.)
- opłata za uzupełniany nośnik ciepła

Na opłatę części zmiennej składa się opłata za zużyte ciepło, oraz jej przesył do nieruchomości (osobno na cele c.o. i c.w.u.).

2. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do zasobów spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali danej nieruchomości z podziałem na część stałą i zmienną w stosunku 80:20.
3. Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą może ustalić inne proporcje części stałej i zmiennej.
4. Podstawę rozliczenia kosztów ciepła stanowią:
 - a. opłata części stałej – powierzchnia użytkowa lokalu,
 - b. opłata części zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie – wskazanie podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w mieszkaniach,
 - c. opłata zmienna za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody – wskazanie wodomierzy indywidualnych.
5. 12-to miesięczne koszty ogrzewania poniesione przez Spółdzielnię rozliczane są między użytkowników lokali następująco:
 - a) opłata części stałej – 80% kosztów całkowitych; rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali, jako koszty stałe niezależne od

Regulamin Rozliczania Kosztów i Oplat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

użytkownika lokalu, obejmujące koszty wskazane w rozdziale IV oraz niżej wymienione:

- koszty ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń w lokalu (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła), pionów grzewczych i pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.),

- przepływy międzymieszkaniowe,

- opłatę zapewniającą prawidłową eksploatację mieszkania to jest skalkulowanego kosztu ogrzewania 1m² p.u.m. do temperatury minimalnej 16°C.

b) opłata części zmiennej – 20% kosztów całkowitych; rozliczana wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania jako koszty zmienne, bezpośrednie zależne od użytkownika i sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

6. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie w lokalach mieszkalnych stosowane będą współczynniki redukcyjne LAF - uwzględniające położenie poszczególnych lokali w budynkach oraz współczynniki korygujące UF, uwzględniające wielkość i typ grzejników. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzone są w taki sposób, aby wysokość należności za zużyte ciepło dla poszczególnych lokali wynikała z odmiennego pod względem energetycznym usytuowania ich w budynku.

Współczynniki redukcyjne z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku opracowane są przez firmę projektową i wprowadzone do systemu rozliczeniowego uwzględniając:

- aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,

Do rozliczeń stosowane są współczynniki korekcyjne wraz z autorskim systemem rozliczeniowym określonym polską normą EN –PN-834.

7. Użytkownicy lokali, w których:

- nie zainstalowano podzielników ogrzewania – nie dotyczy nieruchomości w których zrezygnowano z instalacji podzielników kosztów,

Regulamin Rozliczania Kosztów i Opłat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

- uszkodzono podzielniki lub ich plomby w sposób zamierzony,
- zmieniono usytuowanie podzielnika kosztów,
- uszkodzono wcześniej zaplombowane śrubunki
- nie wyrażono zgody na plombowanie śrubunków
- nie dokonano odczytu podzielników kosztów,

zostaną obciążeni kosztami ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokalu, przyjętego wg wskazań podzielników kosztów lokalu opomiarowanego o najwyższym zużyciu ciepła znajdującego się w tej samej nieruchomości w odniesieniu do 1m² p.u. dla lokalu nieopomiarowanego powiększonego o 10%.

8. Rozliczenie lokali użytkowych następuje na podstawie umowy.
9. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie 4-ch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrywane w ciągu 60 dni i w tym okresie nie będą naliczane odsetki za zwłokę.
10. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco:
 - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia,
 - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA” nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu.
 - w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.

V. Zasady rozliczania ciepła do podgrzania ciepłej wody

1. Użytkownik lokalu do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda użytkowa zobowiązany jest do ponoszenia opłat za podgrzanie wody wodociągowej wg wskazań wodomierzy indywidualnych a dla lokali nie wyposażonych w wodomierze zgodnie z rozdziałem II pkt 7 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, jak też lokali w których podczas odczytu planowego stwierdzone zostanie uszkodzenie lub brak legalizacji wodomierza, niezgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody dla umownego zużycia w wysokości i na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w GSM „Luiza”.
3. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza zużycia wody ciepłej, będącego podstawą do obliczania kosztów podgrzania, do rozliczenia zostanie przyjęte zużycie wody za cały okres od ostatniego protokolarnego odczytu, jak za analogiczny okres czasu z poprzedniego okresu rozliczeniowego wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w GSM „Luiza”.

VI. Postanowienia końcowe

1. Do obowiązków Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA” należy:
 - a. prowadzenie obsługi rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt użytkownika lokalu,
 - b. informowanie użytkowników lokali o planowanych odczytach podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem jednego tygodnia poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń,
 - c. niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, plomb, przy czym naprawa

Regulamin Rozliczania Kosztów i Opłat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,

d. kontrola stanu oraz prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :

a. umożliwienie osobom upoważnionym przez Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową „LUIZA” dostępu do zainstalowanych urządzeń, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,

b. zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy – zgodnie z wytycznymi i instrukcją użytkownika,

c. niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,

d. przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA” a w szczególności:

- zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,
- zmiana kryz przy zaworach
- spuszczenie wody z instalacji,
- uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu,

Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w rozdz. VI pkt. 3 zostanie obciążony wszystkimi kosztami z tym związanymi oraz jednorazową karą w wysokości 10-krotności miesięcznej zaliczki na C.O.

4. W przypadku oddania mieszkania do dyspozycji spółdzielni, zdający składa stosowne zobowiązanie o uregulowaniu ewentualnej niedopłaty za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym. W przypadku odmowy złożenia powyższego zobowiązania zdający

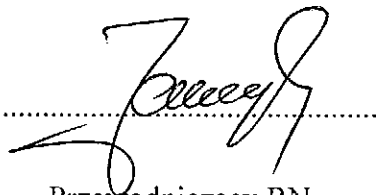
Regulamin Rozliczania Kosztów i Oplat za Ciepło w GSM „Luiza” w Zabrze

dokonuje wpłaty w wysokości 6 miesięcznej zaliczki za c.o – bez naliczania odsetek, na poczet poniesionych kosztów.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym użytkownicy dokonują rozliczeń pomiędzy sobą składając w spółdzielni stosowne oświadczenia. W przypadku braku takiego oświadczenia użytkownik opuszczający lokal pozostawia depozyt w wysokości 6 miesięcznej zaliczki za c.o. - bez naliczania odsetek, na poczet poniesionych kosztów.
6. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem rozliczenie ogrzewania dotyczy użytkownika, który zajmuje lokal w dniu rozliczenia.
7. Do rozpatrzenia reklamacji wynikających z rozdziału IV pkt. 9 upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr ¹⁰²...../VI/2015 z dn. ^{11.05.2015}..... r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM „LUIZA” sygn. RN/2014/105 z dn. 02.10.2014 r.


Przewodniczący RN

Stwierdzam brak zastrzeżeń formalno-prawnych:

Dokument zawiera 10 numerowanych stron.

Dokument przechowuje Zarząd GSM „Luiza”.