

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Sopocie
od sezonu grzewczego 07 / 08 r.

§ 1

Niniejszy regulamin stanowi podstawę rozliczeń całości kosztów związanych z zakupem i wytworzeniem ciepła dla centralnego ogrzewania i jej rozliczeniem, zwanych dalej KCO w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Sopocie, zwanej dalej SM.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- a/ użytkownik – to osoba posiadająca tytułu prawny do lokalu, osoba faktycznie zajmująca lokal bez tytułu prawnego lub reprezentująca go,
- b/ dostawca to przedsiębiorstwo dostarczające SM ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania zwanego dalej CO i podgrzania wody,
- c/ Zarząd i RN – to Zarząd i Rada Nadzorcza SM,
- d/ lokale mieszkalne zwane będą dalej lokalami,
- e/ za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń w których zainstalowane są grzejniki CO, a także powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników CO a wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń,
- f/ lokalem, pomieszczeniem opomiarowanym jest to w którym trwale w danym okresie zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania na wszystkich grzejnikach CO,
- g/ lokalem, pomieszczeniem nieopomiarowanym jest lokal bez podzielników zamontowanych na wszystkich grzejnikach CO w pokoju/ach, lub w którym uniemożliwiono terminowy odczyt, kontrolę podzielników, uległ uszkodzeniu chociażby jeden podzelnik, naruszono plombę, lub dokonano samowolnej przeróbki instalacji CO,
- i/ przez rozliczenie rozumie się zbilansowanie wszystkich KCO z naliczonymi zaliczkami i przypisanie wyniku rozliczenia poszczególnym użytkownikom wg zasad określonych w niniejszym regulaminie,
- j/ podzelnikiem kosztów ciepła zwanym dalej PKC jest urządzenie elektroniczne „doprimo III radio” nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, spełniające jednak warunki określone w polskiej normie.

§ 3

Ogólną zasadą jest odrębne rozliczanie KCO w każdym z 9 budynków znajdujących się w SM.

KOSZTY

§ 4

Do całkowitego KCO zaliczane są m.in. koszty :

- zafakturowane przez dostawcę, nie zaliczone do kosztów podgrzania wody,
- energii elektrycznej zużytej na potrzeby kotłowni,
- robocizny konserwatorów związanej z obsługą, konserwacją oraz nadzorem pracy instalacji CO,
- prac zleczanych do wykonania firmą obcym a związanych z bieżącą eksploatacją kotłowni, sieci CO i systemu rozliczeń KCO np. przeglądy kominiarskie, UDT, obsługi PKC.

§ 5

Całkowity KCO ustalony zgodnie z pkt. 4 niniejszego regulaminu rozlicza się na lokale na trzy części: koszt ogólny i koszt indywidualny oraz część opłaty stałej za moc zamówioną.

A/ **koszt ogólny** - rozliczany na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, oszacowany na **70%** całkowitego KCO we wszystkich budynkach.

obejmujący koszt:

- * ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku i nie wyposażonych w PKC np. klatek schodowych, piwnic, łazienek i kuchni,
- * straty instalacji przesyłowej, koszty pozostałe funkcjonowania instalacji CO.

B/ **koszt indywidualny** – rozliczany na podstawie wskazań PKC, oszacowany na **30%** całkowitego KCO we wszystkich budynkach.

obejmujący koszt ogrzania pozostałych pomieszczeń.

C/ **opłata za moc zamówioną** - wynikająca z postanowień umowy z dostawcą. Tą opłatą obciążani są wszyscy użytkownicy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.

ZALICZKI

§ 6

1. Użytkownicy wnoszą w okresach miesięcznych zaliczki na poczet KCO, będące iloczynem powierzchni ich lokali i stawek zaliczkowych. Stanowią one integralną część opłat za lokal.
2. Stawki zaliczek ustala się na podstawie prognozy kosztów na sezon następny, zatwierdza je RN. Mogą one ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany KCO.
3. Stawki zaliczek dla lokali nieopomiarowanych lub częściowo opomiarowanych stanowią 1,5 krotność stawek zaliczek dla lokali opomiarowanych. Nalicza się je od całej powierzchni lokalu.

ROZLICZANIE

§ 7

1. Rozliczenie KCO dokonuje się jeden raz w roku, po okresie rozliczeniowym trwającym 12 m-cy: od 01 czerwca roku poprzedzającego do 31 maja roku kończącego ten okres.
2. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania KCO tj. dokonywanie odczytów i wyliczeń zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma, na podstawie umowy zawartej z SM.

§ 8

1. Lokale opomiarowane rozliczane są proporcjonalnie do wskazań PKC z uwzględnieniem współczynników korygujących uwzględniających usytuowanie lokalu w bryle budynku (LAF), współczynników grzejnikowych (UF) uwzględniających wydajności cieplne poszczególnych grzejników, oraz ich powierzchni.
2. Tabele z wykazem wielkości współczynników (LAF) obowiązujące od sezonu grzewczego 09/10r stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 9

1. W lokalach lub pomieszczeniach uznanych w myśl niniejszego regulaminu za nieopomiarowane, KCO ustalany będzie za okresy bez opomiarowania ryczałtowo, jako iloczyn powierzchni nieopomiarowanej oraz stawek za 1m² równych:
 - a/ 100% najwyższego kosztu ogrzania 1m² innego opomiarowanego pomieszczenia w danym budynku z zastrzeżeniem §14.
 - b/ w przypadku niezawinionego uszkodzenia PKC - średniemu kosztowi ogrzania 1m² opomiarowanych lokali w danym budynku.

2. Rozliczenie ryczałtowe jest ostateczne bez możliwości korekty w następnym okresie rozliczeniowym.
3. W budynkach, w których znajdują się lokale nieopomiarowane podstawą do indywidualnego rozliczenia KCO na lokale opomiarowane jest wielkość stanowiąca różnicę pomiędzy całkowitymi KCO, a obciążeniem lokali nieopomiarowanych.

§ 10

1. Różnice powstałe w wyniku rozliczeń będą regulowane jako niedopłaty lub nadpłaty i tak :
 - A/ **niedopłata** – winna być uregulowana w najbliższych trzech terminach płatności czynszu, licząc od daty przekazania pisemnego rozliczenia lokalu,
 - B/ **nadpłata** – może zostać na pisemny wniosek wypłacona użytkownikowi lub zostanie zaliczona na poczet należności za czynsz.
2. Użytkownikom jak i SM nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłat i niedopłat z rozliczenia zużycia CO, chyba, że niedopłata powstała w wyniku zawinionej nieprawidłowości leżącej po stronie użytkownika.

O D C Z Y T Y P O D Z I E L N I K Ó W

§ 11

1. Odczyty wskazań PKC w lokalach będą dokonywane zdalnie drogą radiową po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Koszt zakupu, odczytów PKC, ich ewentualnego przełożenia oraz wymiany pokrywają użytkownicy.

§ 12

Osoby dokonujące odczytów nie udzielają żadnych informacji dotyczących rozliczeń KCO.

P O S T A N O W I E N I A K O Ń C O W E

§ 13

Obowiązkiem użytkownika jest ochrona PKC przed oddziaływaniem na jego stan i prawidłowość funkcjonowania, oraz natychmiastowe zgłaszanie SM powstałych uszkodzeń.

§ 14

W każdym przypadku stwierdzenia w lokalu:

- a/ uszkodzenia PKC z winy użytkownika,
- b/ demontażu grzejnika, przeróbki instalacji CO bez zgody administracji oraz stwierdzonych działań zmierzających do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia KCO, lokal zostanie rozliczony jak nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy, a Zarząd może ukarać użytkownika jednorazową opłatą w wysokości do 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu rozliczenia.

§ 15

W przypadku kilku lokali połączonych w jedną całość, stosowane będą zasady jak dla lokalu indywidualnego.

§ 16

1. W przypadku zamiany użytkownika, strony winny złożyć w dziale ds. członkowskich oświadczenie, dotyczące sposobu rozdziału KCO w lokalu za dany okres rozliczeniowy.
2. W przypadku nie wyrażenia zgody na podpisanie oświadczenia lub jego braku, nastąpi symulacyjne wyliczenie KCO uwzględniające ewentualnie pośrednie odczyty PKC, zużycie z poprzedniego sezonu grzewczego i wzrost kosztów.

W przypadku gdy symulacyjne KCO przewyższą sumę wniesionych zaliczek, opuszczający lokal zobowiązany jest do wpłaty wyliczonej różnicy.

3. Ostateczne rozliczenie nastąpi z zajmującym lokal w dacie rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego.

Jeżeli nie będzie możliwe zastosowanie zasad rozliczeń opisanych powyżej, KCO w lokalu obciążony zostanie użytkownik zajmujący ten lokal w dacie rozliczenia.

§ 17

1. Poszczególne elementy instalacji CO i ciepłej wody, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, stanowią własność SM.
2. Każda ingerencja w instalację CO i PKC wymaga pisemnej zgody SM.

§ 18

1. Odwołania od rozliczeń CO należy wносить do Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego.
2. Terminowo złożone reklamacje będą rozpatrzone przez Zarząd w terminie 5 tygodni od daty przekazania rozliczenia.
3. Podstawą do reklamacji jest wyłącznie niezgodność rozliczenia z kartą odczytu, powierzchnią lokalu i przyjętymi współczynnikami korygującymi.
4. Złożenie odwołania nie zwalnia z terminowego regulowania należności wynikających z dostarczonego rozliczenia.

§ 19

1/ Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują od sezonu grzewczego 2009 / 2010.

2/ Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2010 z dnia 25.05.2010r

Sopot, dnia: 25 maja 2010 r

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM "PRZYLESIE"

Tomasz Stefaniak
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej