

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W S.M. „RYF” W RYBNIKU**

## § 1

Postanowienia Niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „RYF” (zwaną dalej Spółdzielnią) wyposażonych w instalację i podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

## § 2

Wszystkie elementy instalacji CO w budynkach Spółdzielni stanowią jej własność, a w szczególności:

- rury przyłączone (piony, gałązki)
- grzejniki wraz z termostatami

## § 3

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- eksploatacją sieci przesyłowych i węzłów cieplnych
- inne (np. inwestycje CO).

2. Rozliczenia dokonywane są odrębnie dla każdego budynku lub klatek schodowych.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów, umożliwiającą odrębne rozliczanie budynków lub klatek schodowych pod względem podziału kosztów na stałe i zmienne.

Do kosztów stałych Spółdzielnia może zaliczyć koszty inwestycji własnych związanych z CO.

3. Relacja kosztów stałych do zmiennych wynosi 60% do 40% .

4. Do kosztów ogrzewania dolicza się koszty rozliczenia dokonanego przez firmę specjalistyczną.

5. Obsługę systemu indywidualnego rozliczenia kosztów CO dokonuje na podstawie odrębnej umowy wyspecjalizowana firma (zwaną dalej firmą specjalistyczną) . Integralną częścią systemu rozliczeniowego jest elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z modułem radiowym, który stanowi własność firmy rozliczającej.

6. Rozliczeniu z lokatorami podlegają koszty stałe i zmienne.

# **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

## § 4

1. Okres rozliczeniowy ustala się od 01 sierpnia danego roku do 31 lipca roku następnego.

Odczyty podzielników powinny być dokonane nie później niż do końca następnego miesiąca po okresie rozliczeniowym.

2. Rozliczenie z lokatorami powinno nastąpić przed końcem trzeciego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить, na poczet rozliczenia kosztów CO, comiesięczne zaliczki w wysokości swojego indywidualnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy, które mogą być zwiększone o 25%.

4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zaliczka na pokrycie kosztów CO zostanie określona w wysokości średniej stawki zaliczki w danym budynku, ustalonej w drodze uchwały Zarządu.

## § 5

1. Rozliczenie z użytkownikami odbywa się według zasad określonych w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą specjalistyczną oraz niniejszym regulaminem.

2. Całkowity koszt dostarczenia ciepła ustalony zgodnie z §3, pomniejszony o koszty dostawy ciepła do lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów CO lub rozliczanych umownie, jest podzielony na dwie części:

- podstawową (koszty stałe) – podlegającą rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z lokali,
- indywidualną (koszty zmienne) – podlegającą rozliczeniu wg wskazań podzielników zainstalowanych na grzejnikach,

3. Do rozliczenia należności, o której mowa w pkt 2 dolicza się koszty rozliczenia z firmą specjalistyczną proporcjonalnie do liczby punktów pomiarowych w lokalu.
4. Rozliczenie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu może być dokonane wg. odrębnych zasad określonych w umowie.

#### § 6

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania można dokonać zdalnie metodą radiową w przypadku podzielników radiowych oraz poprzez osobisty odczyt po udostępnieniu lokali, którego dokonuje pracownik firmy specjalistycznej.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić pracownikowi, o którym mowa w pkt 1, przeprowadzenie kontroli zamocowania podzielników oraz prawidłowości ich funkcjonowania lub odczytu wskazań podzielników.
3. W przypadku uszkodzenia plomb, uszkodzenia podzielnika lub niemożności dokonania odczytu w wyznaczonym terminie z winy użytkownika, rozliczenie CO nastąpi wg. maksymalnego zużycia CO w danym budynku lub klatce schodowej.
4. W przypadku uszkodzenia plomb, uszkodzenia podzielnika lub niemożności dokonania odczytu w wyznaczonym terminie z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, rozliczenie CO nastąpi w kwocie wpłaconych zaliczek.
5. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, jeżeli użytkownicy dojdą do porozumienia, to na ich wniosek, firma rozliczająca może dokonać odczytu międzyokresowego wskazań podzielników kosztów. Rozliczenie zostanie wykonane przez firmę rozliczającą na koniec okresu rozliczeniowego na koszt zwalnianego i nabywającego lokal mieszkalny. Wysokość opłaty za odczyt międzyokresowy i rozliczenie wynika z cennika usług firmy rozliczającej.
6. W przypadku braku odczytu międzyokresowego podzielników, rozliczenie kosztów ogrzewania wykona firma rozliczająca na koniec okresu rozliczeniowego na koszt nabywcy lokalu mieszkalnego. Cały okres rozliczeniowy w tym przypadku będzie rozliczony na koszt nabywcy lokalu.
7. Przed planowanym remontem związanym z wymianą grzejników w lokalu opomiarowanym, użytkownik lokalu ma obowiązek skontaktować się z firmą rozliczającą koszty CO lub ze Spółdzielnią, w celu ustalenia terminu przełożenia podzielników na nowe grzejniki.
8. Przełożenia podzielników na nowe grzejniki może wykonać tylko przedstawiciel firmy rozliczającej koszty CO.
9. W przypadku niedopilnowania przez użytkownika lokalu przełożenia podzielników na nowe grzejniki, zużycie ciepła zostanie określone wg. §6 ust.3
10. W przypadku dokonania zmian w instalacji CO na wniosek użytkownika, użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przełożeniem podzielnika.
11. Odczyt międzyokresowy podzielników w okresie trwania sezonu grzewczego może być przeprowadzony na wniosek zbywcy lub nabywcy lokalu nie wcześniej i nie później niż w terminie 30 dni od planowanego lub dokonanego przekazania lokalu.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 7

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalacji CO bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - montaż dodatkowych grzejników lub zwiększanie mocy zainstalowanych,
  - wymiana grzejników,
  - zmiana nastawy wstępnej zaworu,
  - spuszczenie wody z instalacji grzewczej (z wyjątkiem odpowietrzania),
2. Umyślne uszkodzenie podzielnika lub instalacji grzewczej stanowi ciężkie naruszenie obowiązków lokatora.

#### § 8

Rozliczanie CO w kompleksie nieruchomości przy ulicy B. Chrobrego 39 odbywa się odrębnie, wg. klucza ustalonego przez Zarząd SM „RYF”.

## § 9

1. Za utrzymanie w sprawności termozaworów oraz całej instalacji CO odpowiada Spółdzielnia.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, termozaworów, plomb lub innych elementów instalacji CO.
3. Odwołania dotyczące rozliczeń kosztów CO należy składać w Zarządzie Spółdzielni w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Zarząd rozpatruje odwołanie w terminie do 30 dni od daty otrzymania odwołania.
4. W przypadku uznania reklamacji i zwrotu naliczonych kosztów ogrzewania, kwota zwrotu obciąża koszty stałe ogrzewania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## § 10

Sprawy sporne wynikłe na tle niniejszego regulaminu oraz w nim nieuregulowane rozstrzyga Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej SM „RYF” nr 25/IX/2020 z dnia 28 maja 2020r i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Regulamin niniejszy uchyla poprzednio obowiązujący regulamin rozliczania kosztów CO.