

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 termostaworami

§ 3

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
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.
3. Koszty rozliczenia, zakupu i montażu podzielników oraz koszty serwisu związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych w lokalu m.in. wymiana uszkodzonych podzielników, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników obciążają użytkownika lokalu i stanowią odrębną - dodatkową pozycję na druku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
4. 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.
5. 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 których wysokość ustala się na podstawie kosztu ogrzewania lokalu z poprzedniego okresu, planowanych zmian cen zakupu bądź wytworzenia z uwzględnieniem 25% rezerwy na nieprzewidziany wzrost cen lub znaczne obniżenie temperatur zewnętrznych w stosunku do poprzednich okresów rozliczeniowych. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.
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 rozliczanych umownie, jest podzielony wg poniższych zasad:

- a) Koszty stałe tj. koszty niezależne od zużycia ciepła w budynku - dzielone są na poszczególne lokale w budynku wykorzystując proporcjonalny udział ich powierzchni w sumie powierzchni wszystkich lokali korzystających z ciepła systemowego w budynku.
- b) Koszty zmienne tj. koszty zależne od zużycia ciepła w budynku - dzielone są na dwie części:
 - część pierwsza obejmuje 40% (dla budynków korzystających z ciepła systemowego) albo 50% (dla budynków ogrzewanych z własnych kotłowni gazowych) kosztów zmiennych i rozliczana jest analogicznie jak koszty stałe (obejmuje koszty związane z ciepłem pochodzącym z nieopomiarowanych fragmentów instalacji w lokalach i częściach wspólnych jak np. piony grzewcze, łazienki oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej)
 - część druga obejmuje 60% (dla budynków korzystających z ciepła systemowego) albo 50% (dla budynków ogrzewanych z własnych kotłowni gazowych) kosztów zmiennych i rozliczana jest wg wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.
3. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych prowadzone są zamiennie (bez uwzględniania wskazań podzielników) w sytuacji, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu urządzeń, demontaż podzielnika).
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.
5. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na $1m^2$ niż 2,5 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku.
6. 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 w formie odszkodowania wg. maksymalnego zużycia CO w danym budynku.
4. W przypadku uszkodzenia plomb, uszkodzenia podzielnika lub niemożności dokonania odczytu w wyznaczonym terminie z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, rozliczenie CO nastąpi na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania budynku.
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. Umysłne 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 1/X/2022 z dnia 15 grudnia 2022r i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Regulamin niniejszy uchyla poprzednio obowiązujący regulamin rozliczania kosztów CO.