

Regulamin rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie

§ 1.

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne(tekst jednolity z 20212r poz. 1385 wraz z późn. zm.)wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 438 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. z 2022r. poz.1225 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 . poz. 836 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022r. poz. 172 z późn. zm.),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie
8. Regulamin rozliczania kosztów GZM w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie,

§ 2.

1. Zapisy niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są zainstalowane liczniki pomiaru ciepła w węźle.
4. Lokal mieszkalny, to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym. Ustalane są indywidualnie dla każdego budynku wielolokalowego.
6. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
7. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

8. Okresem rozliczeniowym to przedział czasowy na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 01.07 do 30.06 następnego roku.
9. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
10. Zużycie ciepła to ilość przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
11. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni lokalu balkonów, logii i piwnic. Ewidencja prowadzona jest na podstawie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
12. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
13. Wysokość opłat jest ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
14. Standardy jakościowe dostawy ciepła i obsługi odbiorców ciepła oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą ciepła.
15. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 3.

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest całkowicie wykorzystana na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4.

Dla budynku posiadającego własną kotłownię gazową, koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie wskazań gazomierza i określone są na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę gazu.

Na koszty zakupu gazu dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania składają się koszty stałe i koszty zmienne oraz koszty obsługi.

- Koszty stałe to opłata abonamentowa, dystrybucja stała dystrybucja zmienna.
- Koszty zmienne to paliwo gazowe, opłata za przekroczenie mocy.
- Koszty energii elektrycznej i obsługi kotłowni

§ 5.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Dostawca energii cieplnej wyposaża każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.

3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów i ciepłomierze.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokali,
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory przy grzejnikach usytuowanych w lokalach,
 - 3) zakres termomodernizacji budynków,
 - 4) koszty montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii,
5. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winny być dokonane do dnia 31.07 po okresie rozliczeniowym wg. całkowitych kosztów w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) Dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) Dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali – powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali,

§ 6.

Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur w następujący sposób:

1. poza sezonem grzewczym – do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłową stałą oraz opłatę abonamentową, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku – nieruchomości.
2. W sezonie grzewczym – do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się : opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłowa stałą, opłatę abonamentową oraz koszty usługi przesyłowej zmiennej, przeznaczonej na centralne ogrzewanie, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku – nieruchomości.

§ 7.

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.

4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.
6. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenie zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat za mieszkanie do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
7. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę w pierwszej kolejności będzie potrącona przez Spółdzielnię zaległość w opłatach bieżących lub zasądzonych.
8. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

§ 8.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni uzgodnić pomiędzy sobą kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub będzie uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczania za dostarczone media na dzień przekazania lokalu. Wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.

§ 9 .

- 1. *Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w dniu 26.04.2023r. Uchwałą Nr 11/2023 i wchodzi w życie z dniem 01.01 2023r***
- 2. *Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin z 2011r.***
- 3. *Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie Regulaminu na żądanie użytkownika.***