

Załącznik Nr 4

do „Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni”

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

I. Użyte określenia oznaczają:

1. Lokal – należy przez to rozumieć zarówno lokal mieszkalny jak i lokal o innym przeznaczeniu (w tym lokal użytkowy).
2. Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego odrębną własność, członka Spółdzielni posiadającego (współposiadającego) własnościowe prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą (współposiadającą) własnościowe prawo do lokalu oraz najemcę.
3. Obce źródła ciepła / zewnętrzny dostawca ciepła – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło do zasobów Spółdzielni.
4. Elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, rejestrujące stan cieplny grzejnika podczas okresu rozliczeniowego.
5. Koszty ciepła – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne.
6. Firma rozliczeniowa : firma, która na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, świadczy na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków administrowanych przez S.M. „WOLICKA”.
7. Nieruchomość – należy przez to rozumieć działkę gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi, dla której jest założona jedna księga wieczysta.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Koszty dostawy ciepła do budynków stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła.

Określone Zasady mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni (w tym do lokali użytkowych).

§ 2

Kosztem dostawy ciepła w przypadku zakupu energii cieplnej z obcych źródeł są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostarczonego ciepła.

§ 3

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na koszty stałe i koszty zmienne.

1. Koszty stałe składają się z:

- kosztów wynikających z mocy zamówionej,
- opłat za przesył,
- opłat abonamentowych,
- koszty zmienne nie pokryte opłatami tj. wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierzy głównych, a ciepłomierzami na budynkach,
- bonifikat w opłatach za ogrzewanie przyznanych użytkownikom lokali nie zrekompensowanych Spółdzielni bonifikatami przyznawanymi przez dostawcę ciepła.

Koszty stałe związane z dostawą energii cieplnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2. Koszty zmienne składają się z pozostałej części kosztów ciepła rozliczanych na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem wyrównawczych współczynników zużycia ciepła (LAF), ustalonych na podstawie współczynników stosowanych w nieruchomościach – stanowiących załącznik nr 1 do niniejszych zasad.

§ 4

Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi dla potrzeb centralnego ogrzewania:

1. dla kosztów stałych w budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów – 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
2. dla kosztów zmiennych w budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów - 1 jednostka wskazywana przez wyświetlacz elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozliczenie opłat stałych i zmiennych koszty dostawy ciepła odbywa się dla budynków, które posiadają urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a poszczególne lokale mają zainstalowane podzielniki kosztów ciepła na podstawie wskazań tych urządzeń.



III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

§ 5

Koszty dostawy ciepła są rozliczane łącznie dla następujących budynków i lokali:

1. Czerniakowska 26A,
2. Czerniakowska 26B,
3. Czerniakowska 28B,
4. Lokale Użytkowe Czerniakowska 26a, 26B. 28B.

Koszty dostawy ciepła do w/wym. budynków są rozliczane w okresach od 1 stycznia do 31 grudnia.

IV. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

§ 6

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczanego do budynków, o których mowa w §5 obliczonej na podstawie trzech okresów rozliczeniowych.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za zużycie ciepła do celów centralnego ogrzewania w formie zaliczek miesięcznych w terminach i w sposób określony w statucie S.M. „WOLICKA”.
2. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

§ 8

1. W budynkach, w których lokale wyposażone są w urządzenia wskaźnikowe zużycia ciepła nadwyżka przychodów nad kosztami podlega zaliczeniu na poczet istniejącego zadłużenia lub na rzecz przyszłych zobowiązań wobec Spółdzielni, a nadwyżka kosztów nad przychodami podlega wpłacie na rzecz Spółdzielni.
2. Dopłaty użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1 winny być dokonane najpóźniej przed upływem 30 dni od dostarczenia rozliczenia, a zasady zwrotów określa § 12 ust. 1.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WOLICKA”
ul. Czerniakowska 28B, 00-714 Warszawa



V. Zasady rozliczania dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze

§ 9

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić opłaty za centralne ogrzewanie wg kosztu zużycia energii cieplnej wyliczonej zgodnie z systemem rozliczeń zastosowanym przez firmę rozliczeniową. Jeżeli w obiekcie znajdują się lokale o zwiększonych stratach ciepła wynikających z ich usytuowania, w opomiarowanym systemie rozliczeń, stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące (LAF) niekorzystnego położenia mieszkania w bryle budynku.
2. Przy ustalaniu współczynników korygujących, uwzględniających usytuowanie lokalu w budynku stosuje się zalecenia Instytutu Techniki Budowlanej.
3. W miarę postępu prac termomodernizacyjnych współczynniki korygujące mogą być zmieniane i dostosowywane do nowych uwarunkowań np.: wykonanie docieplenia budynków i analiz porównawczych obciążeń lokali narażonych na duże straty ciepła w odniesieniu do lokali o położeniu najkorzystniejszym budynku.
4. Nie stosuje się współczynników korygujących dla lokali użytkowych, a koszty energii cieplnej lokali użytkowych pomniejszają koszty lokali mieszkalnych.
5. Użytkownik lokalu, w którym nie można dokonać odczytu, albo nie ma zamontowanych podzielników kosztów lub użytkownik, który nie udostępni przyrządów lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu, bądź też dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, obowiązany jest ponosić opłaty za ciepło dostarczane na ogrzewanie obliczone wg maksymalnego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej w nieruchomości.
6. Zmiana sposobu rocznego rozliczenia należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie wg zasad, o których mowa w ust. 5 niniejszego § na system rozliczania indywidualnego, następuje począwszy od rozpoczęcia najbliższego okresu rozliczeniowego, następującego po zamontowaniu podzielników kosztów w lokalu.
7. Koszty rozliczania ciepła dostarczanego na ogrzewanie pokrywa użytkownik lokalu.
8. Dopuszcza się możliwość rezygnacji mieszkańców budynku lub grupy budynków z rozliczenia kosztów c.o. wg podzielników kosztów na wniosek nie mniej niż 50% + 1 użytkowników lokali w danym budynku i wyboru innej metody rozliczeń zgodnej z wymogami Prawa energetycznego. Zmiana metody rozliczeń następuje od nowego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku określonym w ust. 8 koszty c.o. będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej przez poszczególne lokale, w tym budynku lub wg metody wynikającej z wyboru nie mniej niż 50% + 1 użytkowników lokali.

§ 10

1. Odczyty podzielników elektronicznych odbywają się drogą radiową, a rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są przez przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Niezależnie od odczytów radiowych, istnieje możliwość dokonania odczytów bezpośrednio w miejscach zamontowania podzielników (w lokalach). Osoby dokonujące odczytów w mieszkaniach zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy. Z tytułu wykonywanej usługi nie mają prawa pobierania jakichkolwiek opłat od lokatorów.
2. Użytkownik lokalu nie ma prawa żądać od pracownika firmy rozliczeniowej zmiany miejsca montażu podzielników. Sposób montażu podzielników kosztów ogrzewania określony jest przez Polskie Normy i nie zależy od uznania użytkowników lokali ani też osób montujących i odczytujących podzielniki.
3. Odczyty podzielników w lokalach odbywają się raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia.
4. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane na skutek uszkodzenia, o którym mowa w § 15 ust.1 niniejszych zasad rozlicza się na podstawie średniego zużycia w lokalu.

§ 11

1. W ciągu 90 dni od zakończenia odczytów w zasobach mieszkaniowych następuje indywidualne rozliczenie należności za ciepło dostarczone na ogrzewanie z każdym użytkownikiem lokalu.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie 1 raz w roku.
3. Użytkownik lokalu może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 14-tu dni od daty otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację w ciągu 8 tygodni, przy czym w przypadku gdy Spółdzielnia zwróci się o opinię merytoryczną do firmy rozliczeniowej, termin 8 tygodni będzie liczony od dnia otrzymania opinii merytorycznej firmy rozliczeniowej.
4. Nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników kosztów w terminach ustalonych dla danego budynku, bez względu na przyczynę, nie może być przyczyną reklamacji.

§ 12

1. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za ciepło dostarczone na ogrzewanie wynikające z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet istniejącego zadłużenia lub przyszłych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia za ciepło dostarczone na ogrzewanie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (niedopłata) w terminie określonym w § 8 ust. 2.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WOLICKA”
ul Czerniakowska 28B, 00-714 Warszawa



§ 16

1. Użytkownika dopuszczającego się samowolnie czynności wyszczególnionych poniżej Spółdzielnia obciąży następującymi opłatami:
 - za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego - obciążenie za ciepło nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 5,
 - za usunięcie lub powiększenie kryzy - kosztem montażu właściwej kryzy oraz kosztem opróżnienia i napełnienia instalacji centralnego ogrzewania, oraz innymi uzasadnionymi kosztami związanymi z wykonaniem powyższego,
 - za zmianę nastawy wstępnej zaworu, która określona jest w dokumentacji - rozliczenie kosztów nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 5,
 - za spuszczenie wody z instalacji grzewczej - kosztem uzupełnienia zładu,
 - za uszkodzenie podzielnika i/lub plomby - kosztami naprawy/wymiany podzielnika i/lub plomby, wg poniesionych kosztów lub cennika firmy rozliczeniowej,
 - za samowolny demontaż grzejnika - kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.
2. W przypadku, jeżeli w/w opłaty nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

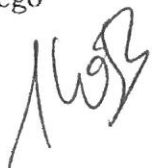
§ 17

1. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia użytkownika lokalu do wykonania innego rozliczenia niż rozliczenie indywidualne, o którym mowa w niniejszych zasadach.
2. W sytuacji, gdy montaż podzielników nastąpi w trakcie sezonu grzewczego opłata za ciepło dostarczone na ogrzewanie zostanie ustalona proporcjonalnie - wg zasad § 9 ust. 5 niniejszych zasad za czas nie opomiarowania, a po opomiarowaniu zgodnie z systemem rozliczeń stosowanych przez Firmę rozliczeniową pod warunkiem, że montaż podzielników wykonany będzie nie później niż do 31-go grudnia danego roku, natomiast po tym terminie opłata zostanie ustalona wg zasad § 9 ust. 5.

§ 18

1. Uruchomienie i zakończenie sezonu grzewczego następuje na podstawie decyzji Zarządu, uwzględniającej warunki atmosferyczne i prognozę pogody.
2. Najemcy lokali użytkowych, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłatę stałą za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WOLICKA”
ul Czerniakowska 26B, 00-714 Warszawa



VI. Upusty w opłatach za ciepło

§ 19

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
2. W przypadku braku możliwości uzyskania w ogrzewanym pomieszczeniu temperatury zgodnej z obowiązującymi normami, użytkownikom lokali przysługuje upust wyliczony wg zatwierdzonych cen ciepła potrzebnego na ogrzanie pomieszczenia od temperatury uzyskiwanej do temperatury określonej przepisami wysokości:
 - 40% kosztów, jeśli ograniczenie wynosi do 40% mocy cieplnej za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia,
 - 80% kosztów, jeśli ograniczenie wynosi powyżej 40% mocy cieplnej za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia.
3. Fakt niedogrzenia lokalu lub zaniżenia temperatury wody winien być potwierdzony każdorazowo przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego przy udziale użytkownika protokołu.
4. Upusty rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach trzymiesięcznych.

§ 20

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 11 lutego 2020 r. Uchwałą nr 25/2018-2021 z mocą obowiązującą od nowych okresów rozliczeniowych określonych w § 5.

