

Zasady ogólne

§ 1

Instalacje centralnego ogrzewania w budynku przyłączonym do sieci scentralizowanego zaopatrzenia w ciepło powinny być wyposażone w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub innych lokali.

§ 2

Indywidualne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zawiera opłatę stałą- wyliczaną dla powierzchni użytkowej nieruchomości oraz opłatę zmienną wyliczaną wg wskazań wynikającą z odczytu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym typ TELMETRIC star.

§ 3

Poprzez nieruchomość dla celów rozliczania kosztów ciepła należy rozumieć budynek, jego część lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego z miejskich lub lokalnych sieci ciepłowniczych.

§ 4

1. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz łazienki.
2. Na pisemny wniosek lokatorów danego budynku (klatki) dopuszcza się opomiarowanie pomieszczeń wspólnego użytku. We wniosku muszą być podpisani zarówno lokatorzy chcący korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku jak i lokatorzy rezygnujący z korzystania z tychże pomieszczeń.
3. Kosztami przystosowania pomieszczenia do rozliczenia tj. kosztami zabudowy armatury oraz elektronicznych podzielników kosztów obciążone zostaną solidarnie osoby wnioskujące o opomiarowanie pomieszczeń.
4. Do rozliczania kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku stosuje się zasady analogiczne jak dla mieszkań.

§ 5

Przedmiotem rozliczenia są dwunastomiesięczne okresy rozliczeniowe rozpoczynające się 1 września każdego roku i kończące się 31 sierpnia roku następnego.

§ 6

1. Przedmiotem podziału między indywidualnych użytkowników są koszty ciepła na cele c.o. poniesione dla ogrzania całej nieruchomości (wg wskazań licznika ciepła z uwzględnieniem kosztów eksploatacji dostawcy ciepła) wg poniższego schematu:
 - a) do 50% kosztów dzielone jest w oparciu o powierzchnię użytkową nieruchomości - koszty stałe
 - b) do 70% kosztów dzielone jest w oparciu o indywidualne zużycie na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów - koszty zmienne.
2. Suma tych kosztów odniesiona do przedpłat (zaliczka na poczet c.o) z uwzględnieniem kosztów serwisu rozliczeniowego (na rzecz firmy rozliczającej) daje wynik: (+) nadpłatę lub (-) niedopłatę.

§ 7

1. Koszty stałe - pokrywają koszty niezależne od wielkości zużycia ciepła w mieszkaniach i przeznaczone są na pokrycie:
 - a) kosztów ogrzewania nieopomiarowanych (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła) pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
 - b) opłaty stałej pobieranej przez dostawcę ciepła tj. opłaty za zamówioną moc, opłaty za usługi przesyłowe, opłaty abonamentowej.
2. Udział procentowy tych kosztów w ogólnej wartości kosztów ciepła powinien wynosić maksymalnie do 50 %. Wielkość udziału na dany rok ustali Rada Nadzorcza

§ 8

Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne R_m zalecone przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej Instal lub skorygowane przez Zarząd w porozumieniu z firmą rozliczeniową.

Tabela współczynników redukcyjnych R_m dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983 r.

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

Tabela współczynników redukcyjnych R_m dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 01.01.1983 r.

0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8
0,7	0,9	0,9	0,7

Postanowienia szczegółowe

§ 9

1. Lokator zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania w całym okresie rozliczeniowym, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca z góry wraz z miesięczną należnością za lokal.
2. Wysokość opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na początku okresu rozliczeniowego, i może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z przyczyn niezależnych od GSM.

§ 10

1. Odczyty elektronicznych podzielników kosztów następują po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Odczyty wykonywane są drogą radiową zgodnie z harmonogramem przekazanym Spółdzielni przez firmę rozliczającą.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu i zapewnienia swobodnego dostępu do elektronicznych podzielników kosztów celem ich kontroli, naprawy lub wymiany w okresie gwarancyjnym na wniosek GSM „Nasz Dom”.

§ 11

Serwis rozliczeniowy lokalu opomiarowanego obejmuje w szczególności:

1. dokonanie odczytu radiowego podzielników elektronicznych TELMETRIC star,
2. dokonanie identyfikacji zdarzeń awaryjnych lub ingerencji niepowołanych,
3. sporządzenie rozliczeń indywidualnych lokali.

§ 12

1. Rozliczenie zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy lokator otrzyma do 30 listopada danego roku.
2. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym lokator zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia na piśmie. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa jest powyżej Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
3. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania zaliczone będą na należności w następującej kolejności:
 - a) ewentualne zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni,
 - b) bieżące opłaty czynszu, media, oraz funduszu remontowego,
 - c) na pisemny wniosek lokatora przelane na wskazane konto (w przypadku braku zaległości w należnościach wobec GSM „Nasz Dom”).
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w formie pisemnej w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w sekretariacie Spółdzielni.
5. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia niedopłaty w terminie określonym w §12 punkt 2.
6. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 6 tygodni od dnia złożenia w sekretariacie.

§ 13

Jeśli w okresie rozliczeniowym przypadające na użytkowników zużycie ciepła nie może być ustalane w oparciu o wskazania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania TELMETRIC star w związku z brakiem możliwości odczytu z powodu uszkodzenia elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania typ TELMETRIC star z winy lokatora, wówczas koszt centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy równy będzie 150% kosztu całkowitego zużycia ciepła przypadającego na m² danej nieruchomości pomnożony przez metraż lokalu.

§ 14

Zasady rozliczeń określone w § 13 stosuje się również w przypadku gdy lokator doprowadził

do jednej z poniższych sytuacji:

- a) uszkodził plombę w elektronicznym podzielniku kosztów ogrzewania typ TELMETRIC star
- b) uszkodził lub zdemontował bez wiedzy Spółdzielni elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania typ TELMETRIC star
- c) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zmieniając ilość „żeberek” w grzejnikach)

W powyższych przypadkach koszt zużycia ciepła określony zgodnie z zasadami przyjętymi w § 13 zostanie podwyższony dodatkowo o 20%.

§ 15

1. Lokatorzy mieszkań, którzy nie wyrazili zgody na zabudowanie elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym typ TELMETRIC star zobowiązani są do uiszczania opłat zaliczkowych zgodnie z zasadami określonymi w § 9 powiększonymi o 50%.
2. Koszty zużycia ciepła mieszkań nie opomiarowanych elektronicznymi podzielnikami kosztów TELMETRIC star równają się sumie wniesionych opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym i nie będą rozliczane.

§ 16

Lokator mieszkania zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania TELMETRIC star.

§ 17

Koszty związane z montażem, wymianą, naprawą oraz dodatkowymi odczytami elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania TELMETRIC star ponosi lokator - zgodnie z cennikiem usług dodatkowych stanowiącym ZAŁĄCZNIK NR. 1 do niniejszego regulaminu.

§ 18

1. W przypadku przejęcia lokalu mieszkalnego, koszt centralnego ogrzewania do momentu ponownego zasiedlenia ponosi Spółdzielnia, przejmując wniesione opłaty zaliczkowe na ten lokal.
2. W przypadku ponownego zasiedlenia lokalu wyposażonego w elektroniczne podzielniki kosztów TELMETRIC star, dokonywany jest odczyt podzielników, który stanowić będzie stan początkowy uwzględniany w rozliczeniu dokonywanym na koniec okresu rozliczeniowego. Rozliczenie nastąpi za cały okres rozliczeniowy z uwzględnieniem międzyodczytu.
Koszt międzyodczytu ponosi nowy lokator zgodnie z §17 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku zmiany lokatora w trakcie okresu rozliczeniowego przyjmuje się, że rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonane zostanie za cały okres rozliczeniowy z lokatorem zajmującym mieszkanie w dniu dostarczenia rozliczenia. Na wniosek zainteresowanych można dokonać międzyodczytu, na ich koszt zgodnie z cennikiem.

§ 19

Montaże uzupełniające elektronicznych podzielników kosztów TELMETRIC star (nie dotyczy wymiany uszkodzonych) przeprowadzane są wyłącznie w okresie odczytów podzielników.

§ 20

1. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania danego budynku i stosowania, zamiast rozliczenia wg wskazań podzielników, rozliczenia wg powierzchni użytkowej lokali.
2. Warunkiem zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jest złożenie, w terminie najpóźniej na 6 miesięcy przed zakończeniem danego okresu rozliczeniowego, pisemnej deklaracji co do wybranego sposobu rozliczania podpisanej przez większość użytkowników lokali danego budynku.
3. Przez większość, o której mowa powyżej, rozumie się większość powyżej 50 % użytkowników lokali, przy czym w odniesieniu do jednego lokalu zostaje uwzględniona tylko jedna rezygnacja.

§ 21

1. Zmiana sposobu rozliczania następuje od obecnego okresu rozliczeniowego, o ile zachowany został termin złożenia wniosku. W razie złożenia wniosku po terminie określonym w § 20 ust. 2 niniejszego Regulaminu, zmiana obowiązuje począwszy od następnego okresu rozliczeniowego.
2. W razie zmiany na rozliczanie wg powierzchni lokali podzielniki nie zostają zdemontowane do końca umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową.

§ 22

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania budynku ze zmienionym systemem rozliczeń, odbywa się poprzez podział kosztów całkowitych, wynikających z faktur za zakupione od Dostawcy ciepło w okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 23

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, nowy użytkownik w ramach rozliczenia ponosi koszty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

§ 24

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 86/18 z dnia 19.03.2018 r. i wchodzi w życie po 30 dniach od uchwalenia.
2. Po wejściu w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011 r.