

UCHWAŁA nr 51 / 2015

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 25 sierpnia 2015 roku

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Działając na podstawie § 28 ust.1 pkt 9 i § 108 ust. 3 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia co następuje :

§ 1

Ogłasza się w brzmieniu załącznika jednolity tekst „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 21 września 1995 r. (ostatni t. j. uchwała 8/2014 z 14.01.2014 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 29/2015 z dnia 12 maja 2015 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 25.08.2015 roku.

Regulamin
rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali
i podgrzania wody
w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- tekst jednolity na dzień 12.05.2015r.-

Część I. Postanowienia ogólne.

1. Całkowite koszty zakupu ciepła dzielą się na :
 - a/ koszty zmienne
 - b/ koszty stałe.

- 1a. Całkowite koszty zakupu ciepła obejmują :
 - a/ opłatę za pobrane ciepło /wg wskazań przyrządów pomiarowych/,
 - b/ opłatę za zamówioną moc cieplną,
 - c/ opłatę za nośnik ciepła,
 - d/ opłatę przesyłową,
 - e/ opłatę abonamentową,
 - f/ opłatę za usługi pogotowia technicznego,
 - g/ opłatę za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy przez dostawcę ciepła,
 - h/ koszty wynikłe z korekt rozliczeń indywidualnych ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

- 1b. Do rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła z użytkownikami lokali uznaje się :
 - a/ dla ogrzewania lokali :
 - 60 % kosztów - jako koszty zmienne,
 - 40 % kosztów - jako koszty stałe,
 - b/ dla podgrzania wody :
 - 70 % kosztów – jako koszty zmienne,
 - 30 % kosztów – jako koszty stałe.

2. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dla lokalu dokonuje się na podstawie odczytów wskazań podzielników kosztów.

3. Rozliczenia kosztów zmiennych c.w. dla lokali dokonuje się na podstawie odczytów stanu wodomierzy ciepłej wody, mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tych lokalach.

4. Jednostką rozliczeniową do rozliczenia kosztów stałych jest :
 - a/ 1 m² p.u. lokalu - dla kosztów centralnego ogrzewania (powierzchnia użytkowa

lokalu przed przekształceniem w odrębną własność),
b/ lokal - dla kosztów ciepłej wody.

5. Użytkownicy lokali ponoszą całkowite koszty zakupu ciepła.

6.1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

6.1a. Dla celów ustalania opłat zaliczkowych wprowadza się pojęcie minimalnej opłaty zaliczkowej, która ustalana jest na podstawie kosztów ogrzania lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanej ceny ciepła.

6.2. Opłaty zaliczkowe ustalane są według następujących zasad :

- a) w przypadku zmiany użytkownika lokalu zaliczkę pozostawia się w wysokości dotychczasowej (o ile zaliczka ta nie jest mniejsza od minimalnej opłaty zaliczkowej), bądź, na wniosek użytkownika lokalu – ustala się ją na podstawie średnich kosztów budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego,
- b) po rozliczeniu kosztów ostatniego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości zaliczek dla użytkowników tych lokali, dla których dotychczasowa zaliczka jest mniejsza od minimalnej opłaty zaliczkowej,
- c) zmiana wysokości zaliczki może nastąpić na wniosek użytkownika lokalu z tym, że nowa wysokość opłat zaliczkowych nie może spowodować, że łącznie pobrane w okresie rozliczeniowym zaliczki będą niższe od wynikających z opłat minimalnych,
- d) w przypadku pierwszego montażu podzielników w lokalu po terminie rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, przy ustalaniu nowej zaliczki należy uwzględnić koszty wynikające z rozliczenia ryczałtowego do dnia montażu podzielników,
- e) na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu zaliczki mogą być ustalone indywidualnie.

6.3. Użytkownicy lokali, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych wnoszą opłaty ryczałtowe :

- a/ na pokrycie kosztów c.o. w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu
- b/ na pokrycie kosztów c.w. w zł/osobę.

6.4. Wysokość opłaty ryczałtowej pobieranej miesięcznie ustalana jest jak niżej:

a) dla rozliczeń centralnego ogrzewania:

powierzchnia użytkowa lokalu x średni koszt ogrzania 1m² w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym x 2,7;

b) dla rozliczeń ciepłej wody:

0,0907 GJ/osobę x C_{GJ}

gdzie symbol C_{GJ} oznacza cenę jednego GJ wynikającą z przeliczenia opłat stałych i zmiennych do opłaty jednoczłonowej z uwzględnieniem wzrostu cen w danym okresie.

6.4a Na koniec okresu rozliczeniowego wysokość naliczonych opłat ryczałtowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu jak niżej:

powierzchnia użytkowa lokalu x średni koszt ogrzania 1 m² w danej nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym x 2,7.

- 6.5. W przypadku całych obiektów, które nie posiadają urządzeń niezbędnych do indywidualnych rozliczeń ciepła, całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w obiekcie.
- 6.6. Dla lokali, w których nie dokonano odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, rozliczenia kosztów ciepła i ustalenia opłaty zaliczkowej na następny okres dokonuje się na podstawie średniego zużycia w danej nieruchomości. Zasadę tę można zastosować tylko na jeden okres rozliczeniowy. W przypadku braku odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w następnym okresie, należność za ciepło oblicza się wg stawek ryczałtowych.
- 6.7. W przypadku pierwszego montażu podzielników kosztów w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się według stawek ryczałtowych do momentu zamontowania podzielników, z uwzględnieniem zaawansowania sezonu grzewczego w momencie wymiany.
- 6.8. W przypadku wymiany podzielników kosztów w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenia kosztów ciepła dokonuje się według zużycia wykazanego na nowych podzielnikach powiększonego o szacunkowe zużycie za okres do montażu nowych podzielników.
7. Ustala się następujące upusty cenowe odniesione do obowiązującej ceny energii elektrycznej, w przypadku wadliwie działających instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody :
- 1/ za niedogrzenie lokali, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej – 0,3 kWh za 1 m² powierzchni niedogrzonej lokalu
 - 2/ za niedogrzenie lokali, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej – 0,6 kWh za 1 m² powierzchni niedogrzonej lokalu
 - 3/ za ciepłą wodę w przypadku zaniżenia jej temperatury w punkcie czerpalnym poniżej 45°C
 - jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C – 10 kWh
 - jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C – 25 kWh.

Podstawą do udzielenia upustu jest pisemny wniosek użytkownika lokalu oraz udostępnienie lokalu w celu dokonania przez służby JSM pomiaru temperatur. Upustu udziela się za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia od momentu pisemnego zgłoszenia.

8. Termin dostarczenia rozliczenia zużycia ciepła użytkownikowi lokalu wynosi max. 3 miesiące od daty odczytu.
- 8a. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę winny być uregulowane w terminie określonym w dostarczonym rozliczeniu. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu tego terminu, jednak na okres nie dłuższy niż 10 miesięcy od daty wykonania rozliczenia.

8b. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę są zaliczane na należne opłaty czynszowe. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nie posiadającego zadłużenia czynszowego, nadpłata jest wypłacana w gotówce.

9. Okres reklamacji dla użytkownika lokalu wynosi 1 miesiąc od daty otrzymania rozliczenia.

10. W przypadku uzasadnionej reklamacji, po zatwierdzeniu przez Zarząd korekty rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje nowe, skorygowane rozliczenie kosztów ciepła.

11. Koszt ponownego rozliczenia ciepła wynikającego z odczytu podzielników kosztów po terminach podstawowych wynosi 200 zł. Rozliczenie takie może być dokonane tylko za ostatni okres rozliczeniowy.

12. Kwoty, o które w wyniku reklamacji skorygowano rozliczenia ciepła przechodzą do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

Ustęp 13 – skreślono.

Część II. Rozliczenie ciepła na centralne ogrzewanie.

1. Całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się na jednostki rozliczeniowe /nieruchomości/ zgodnie z załącznikiem nr 1.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali /np. korytarz, łazienka, ubikacja itp./ nawet, jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników c.o. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni domowych itp.

3. Rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i usługowych na cele ogrzewania następuje na podstawie wskazań podzielników kosztów, ciepłomierzy lub powierzchni tych lokali. Rozliczenie z użytkownikami następuje wg faktycznych kosztów zakupu ciepła.

4. Maksymalny koszt ogrzania 1 m² p.u. lokalu, niezależnie od wskazań urządzeń pomiarowych, nie może przekroczyć wysokości opłaty ryczałtowej.

5. Skreślono

6. Okresy rozliczeniowe poszczególnych nieruchomości podane są w załączniku nr 1.

6.1. Po zamontowaniu podzielników kosztów Zarząd JSM może wydłużyć pierwszy okres rozliczeniowy, nie więcej jednak niż do 18 miesięcy.

7. W indywidualnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła z zastosowaniem podzielników, koszty pomniejsza się o koszty ciepła dla lokali, w których rozliczenie następuje wg stawek ryczałtowych.

7.1. Skreślono.

7.2. Skreślony

7.3. Skreślony

7.4. W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się średnie zużycie w danym okresie rozliczeniowym w mieszkaniu, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w mieszkaniu – średnie zużycie w nieruchomości.

Jeżeli uszkodzenie urządzenia nastąpiło z winy użytkownika, należność za ciepło oblicza się wg stawek ryczałtowych.

7.5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku ze zdaniem lokalu do Spółdzielni do zasiedlenia, należy dokonać dodatkowego odczytu, na koszt użytkownika

zdającego lokal.

Rozdział kosztów następuje według podziału :

- koszty stałe rozdziela się na użytkownika według procentowego udziału dni zamieszkiwania,
- koszty zmienne według ilości odczytanych jednostek.

W pozostałych przypadkach zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie sporządzone jest na koniec okresu rozliczeniowego na aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje całość zobowiązań wynikających z rozliczenia kosztów ciepła lokalu.

7.6. Koszty naprawy lub wymiany podzielnika kosztów ogrzewania powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.

8. W lokalach niekorzystnie położonych /o większych stratach ciepła/ stosuje się współczynniki korekcyjne zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2.

Część III. Rozliczenie ciepła na ciepłą wodę.

1a. Ciepło na podgrzewanie wody wodociągowej określone jest umownie dla potrzeb regulaminu ciepłem dla potrzeb c.w.

1. Całkowite koszty zakupu ciepła dla potrzeb c.w. rozlicza się na zasoby mieszkaniowe wyposażone w instalację c.w. niezależnie od źródeł dostawy ciepła.

2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na c.w. dokonuje się :
- a/ dla lokali opomiarowanych – według wskazań wodomierza ciepłej wody,
 - b/ dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe - ryczałtem naliczanym od ilości osób zameldowanych w lokalu .

3. Skreślono.

4. Rozliczenie kosztów ciepła dla potrzeb ciepłej wody odbywa się wg następujących zasad :

4.1. Ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby ciepłej wody ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych. W przypadku braku podzielnika określającego wielkość zużycia ciepła dla potrzeb c.w. wielkość tę należy

określić na podstawie wskazań ciepłomierza w okresie letnim przyjmując średnią miesięczną w okresie maj-wrzesień.

4.2. Skreślono.

4.3 Skreślono.

4.4. Skreślono.

4.5. Odbioru technicznego oraz zaplombowania wodomierzy dokonuje dostawca wody.

4.6. Po zamontowaniu wodomierza i jego odbiorze zostaje ustalona opłata zaliczkowa za podgrzanie wody w wysokości 2 m^3 na osobę do czasu pierwszego odczytu. Po tym okresie ustala się zużycie na podstawie faktycznego zużycia przez dane mieszkanie. Jest ono podstawą do ustalenia odpłatności za wodę na następne okresy rozliczeniowe.

4.7. W przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni.

Za naruszenie plomby lub wodomierza będą stosowane następujące sankcje :

a/ ilość przyjętej wody do rozliczenia wymiaru opłat za c.w. wynosi 10 m^3 /osobę miesięcznie za okres rozliczeniowy,

b/ koszt ponownego założenia wodomierza i plomby ponosi użytkownik,

c/ w przypadku awarii wodomierza , skutki ewentualnego zalania mieszkania ponosi użytkownik wodomierza.

4.8. Skreślono.

4.9. Stwierdzenie awarii lub uszkodzenia w czasie odczytu upoważnia do naliczania ryczałtu za okres rozliczeniowy.

4.10. Odczytów i rozliczeń ilości wody dokonuje się przy zaokrągleniu do metrów sześciennych. Zasada zaokrąglenia obowiązuje do $0,49 \text{ m}^3$ w dół, od $0,5 \text{ m}^3$ – w górę.

4.11. Odczytów wodomierzy dokonuje się nie rzadziej niż jeden raz w roku.

4.12. Skreślony

4.13. Okresem rozliczeniowym kosztów ciepła dla potrzeb c.w. jest 12 miesięcy.

Część IV. Postanowienia końcowe.

1. Użytkownicy lokali pokrywają koszty rozliczenia ciepła.

2. W okresie rozliczeniowym 2014/2015 użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą opłaty ryczałtowe w wysokości dotychczasowej tj. obowiązującej przed zmianą regulaminu dokonaną uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2015 z dnia 12.05.2015 r.”

3. W uzasadnionych przypadkach, na okres czasowy, Rada Nadzorcza odrębną uchwałą może ustalić szczególne zasady rozliczania kosztów ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej JSM w dniu 21 września 1995 roku z mocą obowiązującą od dnia podpisania.

Załącznik do regulaminu stanowi :

- 1/ wykaz organizacyjnych jednostek rozliczeniowych,
- 2/ współczynniki korygujące uwzględniające położenie mieszkania.

Rada Nadzorcza JSM