

REGULAMIN

rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194 poz. 1291)
5. Statut Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty ciepła to koszty zakupu lub wytworzenia (w kotłowni lokalnej) ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.
2. Okres rozliczeniowy trwa 12 kolejnych miesięcy począwszy od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.
3. Koszty ciepła ponoszone przez Mysłowicką Spółdzielnię Mieszkaniową podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w budynku lub budynkach proporcjonalnie do:
 - powierzchni zajmowanego lokalu,
 - ilości ciepła zużytego na ogrzewanie (jednostki zużycia wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania),
 - ilości zużytej ciepłej wody.

§ 2

1. Rozliczanie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla budynku lub budynków w zależności od miejsca dostarczania lub wytwarzania ciepła oraz rodzaju lokalu (mieszkalny lub użytkowy) przy zastosowaniu opłat obejmujących:
 - a) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania:
 - opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie
 - opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie
 - b) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:
 - opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody
 - opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie
 - opłatę zmienną za ciepło dostarczone na przygotowanie ciepłej wody
2. Jednostki rozliczeniowe to:
 - zł/m² powierzchni użytkowej opłat stałych za ciepło na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody,
 - zł/jednostkę zużycia (wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania) opłat zmiennych za ciepło dostarczone na ogrzewanie,
 - zł/m³ wody dla opłat zmiennych za ciepło dostarczone na przygotowanie ciepłej wody.
3. Obsługą, montażem, odczytywaniem wskazań podzielników oraz indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła dostarczonego do budynku lub budynków na ogrzewanie zajmuje się specjalistyczna firma a na przygotowanie ciepłej wody Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa - w oparciu o niniejszy Regulamin.
4. Odczyty podzielników kosztów wykonywane są radiowo (poza lokalem) po zakończonym okresie rozliczeniowym.
5. Dopuszcza się kontrolne odczyty podzielników przez Mysłowicką Spółdzielnię Mieszkaniową lub specjalistyczną firmą w trakcie sezonu grzewczego w lokalach gdzie występuje bardzo niskie lub wysokie zużycie ciepła.

III. Ustalanie opłat za ciepło

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
2. Opłata zaliczkowa, o której mowa winna być wnoszona miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu, a jej wysokość powinna zapewniać pokrycie ponoszonych w okresie rozliczeniowym kosztów ciepła.

§ 4

1. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarząd Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o rozliczenie poprzedniego okresu, uwzględniając prognozę wzrostu cen ciepła oraz przewidywaną ilość ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody - w odniesieniu do:
 - 1 m² powierzchni lokalu dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło na ogrzewanie
 - 1 m² powierzchni lokalu dla opłaty stałej za ciepło na przygotowanie ciepłej wody
 - 1 m³ wody dla opłaty zmiennej za ciepło na przygotowanie ciepłej wody
2. Opłata zaliczkowa może być ustalana indywidualnie dla lokalu, budynku lub budynków.

§ 5

1. Użytkownik lokalu odmawiający zainstalowania podzielników kosztów wnosi opłaty zaliczkowe za ciepło dostarczone na ogrzewanie w wysokości najwyższej zaliczki ustalonej dla podobnego lokalu w budynku lub budynkach podwyższonej o 20%.
2. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków atmosferycznych lub wyższego niż prognozowany wzrostu cen ciepła, o czym Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa powiadomi pisemnie użytkowników lokali.

§ 6

Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 ponosi koszty rozliczania ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez Mysłowicką Spółdzielnię Mieszkaniową z firmą rozliczającą.

IV. Rozliczanie kosztów ciepła

§ 7

1. Całkowity koszt ciepła dostarczanego do budynku lub budynków w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w tym budynku lub budynkach, przy czym:
 - a) dla ciepła zakupionego lub wytworzonego w kotłowniach lokalnych w celu ogrzewania
 - opłata stała to koszty stałe i 50% kosztów zmiennych
 - opłata zmienna to 50% kosztów zmiennych
 - a) dla ciepła zakupionego w celu przygotowania ciepłej wody
 - opłata stała to 40% kosztów ciepła
 - opłata zmienna to 60% kosztów ciepła
2. Opłata stała w przypadku ciepła na ogrzewanie dotyczy kosztów stałych ponoszonych za: moc zamówioną, usługi przesyłowe (część stała), nośnik ciepła oraz części kosztów zmiennych tj. kosztów ciepła na ogrzewanie nieruchomości wspólnej (klatki schodowe, suszarnie, wózkownie) i lokali poprzez piony instalacji centralnego ogrzewania, nieopomiarowane łazienki itp.
3. Opłata stała w przypadku ciepła na przygotowanie ciepłej wody dotyczy kosztów stałych ponoszonych za: moc zamówioną, usługi przesyłowe (część stała) oraz części kosztów zmiennych tj. kosztów ciepła traconego w instalacji cyrkulacji.
4. Opłata zmienna dotyczy kosztów zmiennych ponoszonych za ciepło dostarczone do budynku lub budynków w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody oraz usługi przesyłowe (część zmienna).

§ 8

1. Podstawę rozliczania kosztów ciepła stanowią:
 - a) dla opłaty stałej - powierzchnia lokalu,
 - b) dla opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie - wskazanie podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu,
 - c) dla opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na przygotowanie ciepłej wody - ilość ciepłej wody zużytej w lokalu ustalona zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie:
 - a) dla opłaty stałej stosowane będą współczynniki wyrównawcze uzależnione od sposobu użytkowania poszczególnych lokali w budynku:
 - dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,0
 - dla lokali użytkowych wbudowanych w wysokości wynikającej z opracowania pn. „*Określenie współczynników wyrównawczych wynikających z różnej jakości energetycznej lokali użytkowych wbudowanych*”

- b) dla opłaty zmiennej stosowane będą współczynniki uwzględniające położenie lokalu (pomieszczenia) w bryle budynku - zestawienie współczynników stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu oraz współczynniki korekcyjne zależne od wielkości i rodzaju grzejnika.
3. Współczynniki wyrównawcze mogą ulec zmianie w miarę postępu prac termomodernizacyjnych oraz w innych uzasadnionych przypadkach.

§ 9

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokali użytkowych w obiektach wolnostojących wyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy lub własną kotłownię dokonywane będzie proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury lokali. W przypadku, gdy w obiekcie znajduje się jeden lokal koszty ciepła dla tego lokalu równe będą kosztom ogrzewania obiektu.

§ 10

1. W przypadku gdy użytkownik lokalu:

- nie dopuścił do zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania,
- uszkodził podzielnik lub jego plombę,
- zmienił usytuowanie podzielnika,
- dokonał ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań,
- nie dopuścił w wyznaczonym terminie do odczytu podzielników kosztów,

Mysłowicka Spółdzielnia mieszkaniowa obciąży użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości wynikającej ze średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² budynku i powierzchni użytkowanego lokalu z zastosowaniem współczynnika „1,2”. Wyliczony koszt ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokalu nie może być wyższy od maksymalnego kosztu w danym budynku lub budynkach.

2. Użytkownicy lokali, w których:

- uszkodzono wodomierz lub jego plombę,
- stwierdzono działania zmierzające do sfałszowania pomiaru,
- nie wymieniono wodomierza w ramach legalizacji,
- nie dokonano w wyznaczonym terminie odczytu wodomierza

zostaną obciążeni kosztami ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody w ilości wynikającej z Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 11

1. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w celu ogrzewania na rozliczenie proporcjonalne do powierzchni lub kubatury lokali (nieuwzględniające wskazań podzielników kosztów ogrzewania):
- na wniosek co najmniej 75 % użytkowników lokali w tym budynku lub budynkach,
 - w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokali w tym budynku lub budynkach.
2. Przez niewłaściwą eksploatację lokalu rozumie się nieprzestrzeganie obowiązków użytkownika wymienionych w § 14 ust. 2 lit. a, d, e, f, w szczególności nadmierne oszczędzanie ciepła przez ustawianie głowicy termostatycznej na zbyt niską temperaturę, nienależyte wietrzenie lokalu - co doprowadza do jego zawilgocenia (w przeszłości do zagrzybienia) oraz nadmiernego wychłodzenia sąsiednich lokali.

§ 12

1. Rozliczenie polega na porównaniu poniesionych w okresie rozliczeniowym przez Mysłowicką Spółdzielnię Mieszkaniową kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w budynku lub budynkach - z uwzględnieniem bonifikat, upustów i innych opłat oraz wyniku uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego - z opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkowników lokali znajdujących się w tym budynku lub budynkach.
2. Rozliczenie kosztów ciepła sporządzane jest do 3. miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła regulowana będzie następująco:
- niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

§ 13

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamację należy składać w formie pisemnej. Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od złożenia reklamacji.

Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 12 ust. 3.

2. Reklamacje wniesione przez użytkowników lokali wyszczególnionych w § 10 nie będą rozpatrywane.
3. Uwzględnione reklamacje obciążają koszty ciepła danego budynku lub budynków w następnym okresie rozliczeniowym.

V. Postanowienia szczególne

§ 14

1. Do obowiązków Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej należy:
 - a) konserwacja urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych w budynku oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu,
 - b) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą - na koszt użytkownika lokalu,
 - c) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,
 - d) kontrola stanu i prawidłowości zainstalowania oraz działania urządzeń.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż +16⁰C i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - b) umożliwianie osobom upoważnionym przez Mysłowicką Spółdzielnię Mieszkaniową dostępu do zainstalowanych urządzeń,
 - c) udostępnianie każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń,
 - d) zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy - zgodnie z instrukcją użytkownika,
 - e) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
 - f) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - g) poniesienie kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a w szczególności:
 - zamontowanie dodatkowych grzejników, demontaż grzejników lub ich zamiana,
 - przerabianie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody,
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby,
 - uszkodzenie wodomierza lub jego plombyoraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażąco naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa może wyrazić zgodę na zmianę grzejnika z inicjatywy i na koszt użytkownika lokalu. Demontaż podzielnika kosztów ogrzewania i jego montaż wykonuje specjalistyczna firma a Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa obciąża kosztami za ww. czynności zainteresowanego użytkownika lokalu.

§ 15

Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w § 14 ust. 3 zostanie obciążony kosztami ciepła zgodnie z § 10 Regulaminu oraz kosztami usunięcia skutków dokonanych działań.

§ 16

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów ciepła jest aktualny użytkownik lokalu.
2. W przypadku postawienia lokalu do dyspozycji Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty zaliczkowe wnoszone przez użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w niniejszym Regulaminie, przy czym w przypadku, gdy opłaty zaliczkowe nie zabezpieczą faktycznych kosztów ciepła użytkownik ten zobowiązany będzie do pokrycia różnicy.

3. W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych od $+16^{\circ}\text{C}$ Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zamontuje na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia uniemożliwiające obniżanie temperatury w lokalu poniżej $+16^{\circ}\text{C}$.

§ 17

1. Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić na podstawie decyzji Zarządu Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli temperatura zewnętrzna o godzinie 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od $+10^{\circ}\text{C}$, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia.
2. Przerwanie ogrzewania może nastąpić na podstawie decyzji Zarządu Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli temperatura zewnętrzna o godzinie 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od $+12^{\circ}\text{C}$.

VI. Postanowienia końcowe

§ 18

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali bez względu na ich status prawny.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 44 z dnia 16.09.2016 r. wraz ze zmianami (Uchwała Nr 5 z dnia 30.01.2017 r.).

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 35 z dnia 26.10.2017 r. wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 1.07.2017 r.

ZESTAWIENIE WSPÓLCZYNNIKÓW SYSTEMOWYCH

Położenie lokalu		Współczynnik*	Wartość współczynnika	
			pomieszczenie mieszk.	kuchnia
PARTER	NAD NIEOGRZEWANĄ PIWNICĄ	N 0	0,92	0,782
		N 1	0,78	0,663
		N 2	0,66	0,561
		N 3	0,58	0,493
	NAD OGRZEWANĄ PIWNICĄ	P 0	1	0,850
		P 1	0,86	0,731
		P 2	0,74	0,629
		P 3	0,64	0,544
KONDYGNACJA ŚRODKOWA		S 0	1	0,850
		S 1	1	0,850
		S 2	0,88	0,748
		S 3	0,80	0,680
OSTATNIA KONDYGNACJA	STROPODACH LUB DACH NIEOCIEPLONY	G 0	0,94	0,799
		G 1	0,82	0,697
		G 2	0,70	0,595
		G 3	0,62	0,527
	STROPODACH LUB DACH OCIEPLONY	H 0	1	0,850
		H 1	0,92	0,782
		H 2	0,78	0,663
		H 3	0,68	0,578

* objaśnienia:

- N** - parter nad nieogrzewaną piwnicą
P - parter nad ogrzewaną piwnicą
S - piętro środkowe
G - piętro ostatnie z nieocieplonym stropodachem (lub dachem)
H - piętro ostatnie z ocieplonym stropodachem (lub dachem)
0, 1, 2, 3 - ilość ścian zewnętrznych
0 - pomieszczenie wewnętrzne
1 - pomieszczenie środkowe
2, 3 - pomieszczenie narożne