

**REGULAMIN**  
**ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**  
**NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW**  
**dla nieruchomości Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Orzeszu przy ul. Rynek i Szklarskiej.**

**I . Zasady ogólne.**

1. Budynki MSM-Mikołów w Orzeszu ogrzewane są z własnych kotłowni Spółdzielni :
  - a) gazowo-olejowej przy ul. Rynek , zasilającej budynki przy ul. Rynek 2A, 4A, 10 i 11.  
W/w kotłownia zapewnia również dostawę ciepła do budynków zewnętrznego odbiorcy ciepła , usytuowanych w Orzeszu przy ul. Mikołowskiej 12 i 14, będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „RAZEM” z siedzibą w Łaziskach Górnych.
  - b) gazowej przy ul. Szklarskiej 9 , zasilającej budynki przy ul. Szklarskiej 7 i 9.
2. Wszystkie budynki w zasobach Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Orzeszu przy ul. Rynek i Szklarskiej wyposażone są w liczniki ciepła, zabudowane na przyłączach w węzłach c.o.  
Ciepłomierze są własnością Spółdzielni.
3. W kotłowni osiedlowej przy ul. Rynek w Orzeszu zamontowany jest ciepłomierz główny do pomiaru ogólnej ilości ciepła wytworzonego dla potrzeb ogrzewania wszystkich zasilanych z tego źródła budynków .  
Różnice pomiędzy wskazaniami głównego ciepłomierza w kotłowni a sumą wskazań liczników ciepła zamontowanych w węzłach c.o. w poszczególnych budynkach, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła w każdym z budynków .
4. Odczytów wskazań liczników ciepła dokonuje podczas trwania sezonu grzewczego na koniec każdego miesiąca Administrator nieruchomości w Orzeszu .  
W odczytach uczestniczyć może przedstawiciel mieszkańców danego budynku .
5. Grzejniki w mieszkaniach wyposażone są w zawory termostatyczne , co jest warunkiem zamontowania podzielników kosztów c.o.
6. Koszt zakupu i montażu podzielników kosztów c.o. ponosi użytkownik danego mieszkania .
7. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest udostępnić pomieszczenia przedstawicielowi firmy rozliczającej w celu dokonania sprawdzenia prawidłowości działania podzielników elektronicznych , odczytu kontrolnego ich wskazań lub wykonania innych czynności serwisowych - każdorazowo w wyznaczonym terminie bądź w razie potrzeby na koniec rocznego okresu rozliczeniowego .

## II. Zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie .

1. Koszt dostawy ciepła do budynków wynika z rzeczywistych kosztów (stałych i zmiennych) wytworzenia ciepła w danej kotłowni osiedlowej w Orzeszu.

Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na :

- koszty stałe – występujące przez cały rok (12 miesięcy),
- koszty zmienne - ponoszone w okresie dostawy ciepła ( sezon grzewczy).

2. Użytkownik mieszkania wnosi miesięczne opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Wysokość opłaty zaliczkowej ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego mieszkania na podstawie analizy kosztów ogrzewania , poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym , skorygowanych o prognozowane zmiany wysokości kosztów dostawy ciepła na przestrzeni kolejnego okresu rozliczeniowego.

## III. Zasady indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań.

1. Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania mieszkań w oparciu o wskazania podzielników następuje w cyklu rocznym, na podstawie umowy rozliczeniowej , zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą, zgodnie z zasadami systemu rozliczeniowego.

2. Koszt dokonywanych rozliczeń i związanej z tym obsługi ponosi użytkownik mieszkania.

3. Rozliczenie indywidualne opłaty zaliczkowej następuje w odniesieniu do faktycznie poniesionych za rok rozliczeniowy dla danego budynku wielorodzinnego kosztów centralnego ogrzewania. złożonych z :

- a) kosztów stałych – tj. opłat stałych niezależnych od zużycia ciepła , rozliczanych w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ,
- b) kosztów zużycia ( zmiennych) , tj. opłat związanych z wytworzeniem i przesyłem ciepła na cele c.o. oraz uzupełnianiem nośnika ciepła w instalacjach c.o. .

4. Rozliczenie kosztów zużycia odbywa się w następujący sposób :

- a) I część w wysokości 50% całkowitych kosztów zużycia , dotycząca opomiarowanych elementów instalacji c.o. w budynkach , podlega rozliczeniu na poszczególne lokale zasilane z jednego węzła c.o. proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zgodnie z systemem rozliczeniowym (UF i LAF),
- b) II część w wysokości 50% całkowitych kosztów zużycia, dotycząca nieopomiarowanych części instalacji c.o. w budynkach, podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

5. Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania , którego użytkownik nie wyrazi zgody na:
- zamontowanie podzielników kosztów c.o.,
  - odczyt wskazań podzielników na koniec okresu rozliczeniowego,
- następuje w oparciu o maksymalny koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym .
- Koszt ten oblicza się w każdym węźle w którym znajduje się mieszkanie nieopomiarowane zgodnie z zasadami ust.III., pkt 3. i 4. niniejszego Regulaminu , przy czym część I. kosztów zużycia dla mieszkania nieopomiarowanego ustala się w oparciu o maksymalną ilość jednostek zużycia według podzielników w mieszkaniach opomiarowanych w danym węźle , przypadającą na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej .
- Odrębnie uwzględnia się cenę usługi rozliczeniowej .
6. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika lub plomby użytkownik mieszkania zobowiązany jest bezzwłocznie zgłosić do Spółdzielni.
- Koszt wymiany uszkodzonego podzielnika, serwisu lub ponownego plombowania obciąża użytkownika mieszkania.
- Rozliczenie kosztów ogrzewania dla pomieszczenia, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika, następuje w oparciu o szacowane wielkości jednostek zużycia ciepła na podstawie dokonanych na zakończenie okresu rozliczeniowego odczytów sprawnych podzielników w pozostałych pomieszczeniach w tym lokalu - zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego firmy rozliczającej.
7. Wszelkie celowe działania użytkownika mieszkania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia , takie jak:
- uszkodzenie podzielnika lub jego plomby, niedozwolone manipulacje przy podzielniku, sygnalizowane i rejestrowane w systemie odczytów radiowych tych urządzeń lub stwierdzone podczas kontroli serwisowej ,
  - wbudowanie dodatkowych grzejników ,powiększenie istniejących lub samowolna wymiana na grzejnik innego typu ,
  - demontaż grzejnika z podzielnikiem ,
  - usunięcie lub powiększenie kryzy,
- są nielegalne i skutkują rozliczeniem kosztów ogrzewania mieszkania według zasad, jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
8. W przypadku zbycia mieszkania bez udziału Spółdzielni wszelkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów c.o. za pełny roczny okres rozliczeniowy przejmuje nabywający mieszkanie.

9. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze licytacji komorniczej nowy właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu nieruchomości i umożliwić tzw. międzyodczyt podzielników kosztów c.o. na dzień uprawomocnienia orzeczenia o przysądzeniu lokalu .
10. W przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu wykonywany jest tzw. międzyodczyt podzielników kosztów c.o. na dzień przejścia lokalu w użytkowanie przez nowego właściciela.
11. Rozliczenie kosztów c.o. w przypadkach nabycia mieszkania , określonych w ust. III, p-kt 9. i 10. niniejszego Regulaminu , następuje po upływie pełnego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem podziału kosztów proporcjonalnego do okresu zamieszkania poprzedniego i nowego właściciela lokalu, z uwzględnieniem wskazań podzielników kosztów c.o. według wykonanego międzyodczytu stanu tych urządzeń .
12. Rozliczenie wynikających z indywidualnych rozliczeń różnic pomiędzy wysokością opłat zaliczkowych za c.o. a faktycznymi kosztami ogrzewania :
  - a) w przypadku nadpłaty - kwota nadpłaty zostanie przez Spółdzielnię niezwłocznie zaliczona na poczet kolejnych opłat czynszowych , po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni,
  - b) w przypadku niedopłaty - użytkownik mieszkania zobowiązany jest uiścić do Spółdzielni kwotę niedopłaty najpóźniej do końca kolejnego miesiąca następującego po miesiącu , w którym otrzymał rozliczenie .

#### **IV. Postanowienia ogólne.**

1. Zasady niniejszych rozliczeń dotyczą także najemców lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. , zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych MSM-Mikołów w Orzeszu .
2. Koszty centralnego ogrzewania , nierozliczone w danym okresie z użytkownikami lokali zasilanych z jednego węzła c.o. , a wynikające z uznanych reklamacji i korekt indywidualnych rozliczeń , zostaną uwzględnione w rozliczeniu kosztów dostawy ciepła do danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
3. Wszelkie kwestie sporne lub nie ujęte w niniejszych zasadach rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem .

## **V. Postanowienia końcowe.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana jest do podjęcia działań, mających na celu upowszechnienie wśród mieszkańców budynków MSM-Mikołów w Orzeszu znajomości zasad rozliczeń kosztów ogrzewania , wynikających z niniejszego Regulaminu .
2. Wszelkie zmiany w niniejszym Regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Niniejszy Regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia , z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2017 roku.

**ZATWIERDZONO**

**Uchwałą Rady Nadzorczej**

**Nr 93/2016 z dnia 12.12.2016 roku**