

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W GÓRNICZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 8) Statut Górnicy Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach.

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Górnicy Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania.

3. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
4. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym.
5. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
6. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
7. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz jest okres od 1 lipca do 30 czerwca.
8. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
9. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
10. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic.
11. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
12. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
2. Aktualnie, po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności, nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania / ciepłomierze.
3. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;

- 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
4. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane i dostarczone do skrzynki pocztowej każdego użytkownika lokalu w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
6. Na życzenie użytkownika lokalu rozliczenie może być dostarczone drogą elektroniczną (wysłane poprzez wiadomość e-mail).
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się wykorzystując:
- 1) dla budynków, gdzie znajdują się tylko lokale mieszkalne - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla budynków, gdzie znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale usługowe – wykorzystując zarówno powierzchnię użytkową lokali, jak i ich kubaturę – tzn. całkowity koszt dostawy ciepła dzieli się na 2 grupy – grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali usługowych proporcjonalnie do kubatury każdej z grup tych lokali.
- Koszt przypadający na grupę lokali mieszkalnych rozliczany jest następnie wg. powierzchni użytkowej tych lokali. Koszt przypadający na grupę lokali użytkowych rozliczany jest wg. powierzchni lub kubatury tych lokali.

§ 4

1. Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur otrzymanych przez Spółdzielnię od dostawcy ciepła. Do kosztów wlicza się wszystkie opłaty związane z zapewnieniem dostaw ciepła do budynków tzn. są to zarówno opłaty zmienne (związane z wielkością zużycia ciepła w danym okresie), jak i opłaty stałe takie jak opłaty za moc zamówioną, opłaty za usługę przesyłową itd.
2. Koszty te (poniesione w całym okresie rozliczeniowym) są sumowane dla każdego z budynków oddzielnie. Następnie – zgodnie z zapisami § 3 dzieli się je proporcjonalnie wg. powierzchni użytkowej lokali / kubatury lokali.

§ 5

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok .
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.

6. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest automatycznie zaliczana na poczet przyszłych wpłat związanych z użytkowaniem lokalu.
7. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
8. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 6

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Górniczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 30.11.2022 r. Uchwałą nr 7/2022 wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów C.O.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej:	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej:	Członek Rady Nadzorczej:
Izabela Borys-Szpara	Marek Gepfert	Leszek Nieczyperowicz