

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w zasobach mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawa prawna

- 1) USTAWA z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U.2021.716 ze zm.) oraz przepisy wykonawcze do ustawy,
 - 2) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach,
 - 3) USTAWA z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2021.1208).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach.
3. Użyte w niniejszym regulaminie określenie należy rozumieć:
- 1) Spółdzielnia- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łosicach,
 - 2) Użytkownik lokalu-osoba zamieszkująca lub użytkująca dany lokal,
 - 3) Sezon grzewczy- okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków,
 - 4) Okres rozliczeniowy - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy,
 - 5) Firma rozliczeniowa - specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 6) Dostawca - przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło,
 - 7) Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących mieszkalnym i

gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,

- 8) Powierzchnia użytkowa nieruchomości – suma powierzchni użytkowych lokali,
- 9) Nieruchomość wspólna – oznacza grunt oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- 10) Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła – współczynniki zależne od położenia lokali w budynku, które stosuje się przy ustaleniu kosztów zmiennych c.o. w lokalach rozliczanych przy pomocy podzielników kosztów lub liczników ciepła,
- 11) Urządzenia pomiarowe – spełniające wymagania przyrządy pomiarowe, rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, energii i ciepła, w szczególności ciepłomierze, wodomierze i gazomierze,
- 12) Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym.

II. Zasady ogólne rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej od dostawcy (osiedle „Narutowicza”).
2. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z własnych źródeł ciepła ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytwarzanie energii cieplnej (osiedla: „Kościuszki”, „Bialska”, „Sportowa”).
3. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie na poszczególne budynki mieszkalne i użytkowe.
4. Podstawą rozliczania kosztów c.o. są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu, które dzielą się na:
 - a) koszty stałe, które wynikają z wielkości mocy zamówionej i cen stawek za moc zamówioną grupy taryfowej dla węzłów cieplnych lub z opłaty handlowej i opłaty dystrybucyjnej stałej dla kotłowni gazowych,
 - b) koszty zmienne, które wynikają z ilości zużytej energii cieplnej ustalonej w oparciu o wskazania liczników ciepła w węzłach cieplnych lub które wynikają z ilości zużytego paliwa gazowego ustalonego w oparciu o licznik gazowy w kotłowniach gazowych i cen opłat za energię cieplną lub za paliwo gazowe i dystrybucję zmienną.

5. Koszty c.o. lokali rozliczane są w oparciu o:
 - a) powierzchnię użytkową,
 - b) wskazania indywidualnych liczników ciepła,
 - c) wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
6. Koszty ogrzewania części wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
7. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia się współczynniki wyrównawcze, których wielkość ustalana jest następująco:
 - a) dla nieruchomości rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową współczynniki wyrównawcze wynoszą 1,0 dla wszystkich lokali,
 - b) dla nieruchomości rozliczanych za pomocą podzielników kosztów i indywidualnych liczników ciepła, ich wartość jest ustalana przez firmy zewnętrzne.
8. Do rozliczeń c.o. przyjmuje się podział kosztów c.o. na koszty stałe w wysokości 60% i koszty zmienne 40%. Koszty stałe obejmują część kosztów, na które użytkownik lokalu nie ma bezpośredniego wpływu i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Koszty zmienne obejmują część kosztów, na które użytkownik ma wpływ poprzez regulowanie wydajności grzejników; są one rozliczane proporcjonalnie wg wskazań podzielników kosztów.
9. Zmiana sposobu rozliczania kosztów c.o. wymienionego w ust. 5 może nastąpić od nowego okresu rozliczeniowego na podstawie wniosku popartego przez co najmniej 80% użytkowników danej nieruchomości i zgłoszonego minimum na 3 miesiące przed jego rozpoczęciem.

III. Ustalenie kosztów stałych w nieruchomościach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową, indywidualne liczniki ciepła i podzielniki kosztów.

1. Koszty stałe lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu oraz wielkości stanowiącej iloraz kosztów stałych nieruchomości i jej powierzchni użytkowej.

IV. Ustalenie kosztów zmiennych w nieruchomościach rozliczanych za pomocą podzielników lub liczników ciepła.

1. Koszty zmienne c.o. dla:
 - a) nieruchomości, które wyposażone są w liczniki mierzące energię cieplną na potrzeby c.o. ustala się jako iloczyn zużytych GJ w okresie rozliczeniowym i cen GJ obowiązujących w tym okresie.

A. Koszty zmienne c.o. nieruchomości wyposażonych w podzielniki ciepła ustala się jak w ust. 1.

2. Do rozliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się:

- a) wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
- b) inwentaryzację elementów grzejnych w lokalach (typ i moc grzejnika) z uwzględnieniem współczynników,
- c) wykaz użytkowników,
- d) powierzchnię użytkową nieruchomości i poszczególnych lokali,
- e) zużycie ciepła wykazanego przez liczniki ciepła dla danej nieruchomości,
- f) wysokość zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

3. Koszty zmienne c.o. przypadające na lokal rozliczane są zgodnie z systemem firmy rozliczającej.

4. Koszty wykonania rozliczenia wyszczególnione są w osobnej pozycji rozliczenia.

5. Odczyty podzielników nieradiowych wykonywane są po zakończonym okresie rozliczeniowym w następujących terminach:

- a) podstawowym (bezpłatnym) – dwukrotnie, w uzgodnionym przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą,
- b) dodatkowym (płatnym) – uzgodnionym przez użytkownika z firmą rozliczającą.

6. O terminie odczytów podzielników nieradiowych użytkownicy powiadamiani są:

- a) komunikatem na tablicy ogłoszeń dla odczytu podstawowego,
- b) pisemnie za pokwitowaniem dla odczytu dodatkowego.

7. Na wniosek użytkownika możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielnika przez firmę rozliczającą.

8. W przypadku stwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, koszt usługi pokrywa wnioskodawca. Koszt usługi wynika z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą.

9. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych centralnego ogrzewania lokali i pomieszczeń, w których:

- a) nie zamontowano podzielników,
- b) nie dokonano odczytu kontrolnego, ostatecznego lub nie przeprowadzono wymaganego serwisu podzielnika z winy użytkownika,
- c) stwierdzono uszkodzenie, przemieszczenie podzielnika lub uszkodzenie plomby przez użytkownika,
- d) użytkownik zdemontował grzejnik bez zgody Spółdzielni,
- e) użytkownik nie podpisał protokołu odczytu,

Spółdzielnia obciąża użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania, w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów

ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

B. Ustalenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w nieruchomościach rozliczanych za pomocą liczników ciepła.

1. Do rozliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się:

- a) wskazania liczników ciepła c.o. w węzłach cieplnych lub w kotłowniach gazowych,
- b) wskazania indywidualnych liczników ciepła w lokalach,
- c) wielkość różnicy pomiędzy wskazaniem liczników ciepła na potrzeby c.o. w węzłach cieplnych lub kotłowniach gazowych, a sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach z zastosowaniem współczynników wyrównawczych.

2. Koszty zmienne lokali są iloczynem zużytych GJ wykazanych przez indywidualne liczniki ciepła i ceny GJ obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.

3. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem liczników ciepła na potrzeby c.o. w węzłach cieplnych lub kotłowniach gazowych oraz sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

4. W kotłowniach gazowych, koszty zmienne stanowią sumę kosztów za paliwo gazowe i za dystrybucję zmienną.

5. Cena GJ jest ilorazem kosztów zmiennych i sumy GJ wskazanych przez liczniki ciepła c.o. w kotłowni.

V. Zasady wnoszenia opłat i ustalania zaliczek w zakresie zakupu ciepła.

1. Użytkownik wnosi zaliczki na poczet pokrycia kosztów rocznego zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu w miesięcznych opłatach w dwóch pozycjach:

- a) opłacie stałej wynikającej z mocy zamówionej i cen mocy oraz przesyłu stałego, a w przypadku kotłowni gazowych wynikającej z opłaty handlowej i z opłaty dystrybucyjnej stałej,
- b) opłacie zmiennej wynikającej z kosztów zmiennych poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem prognoz zmian zużycia i cen ciepła oraz przesyłu zmiennego, a w przypadku kotłowni gazowych wynikającej z opłaty za paliwo gazowe i z opłaty dystrybucyjnej zmiennej z uwzględnieniem prognoz zmian zużycia i cen opłat za paliwo gazowe i dystrybucję zmienną.

2. Wysokość zaliczek może być aktualizowana po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec

zmianie w innym czasie, o czym Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników.

3. W nieruchomościach rozliczanych za pomocą podzielników kosztów lub liczników ciepła, zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów zmiennych mogą być ustalone indywidualnie przez użytkownika.

Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) powiadomienie użytkowników o terminie wymiany podzielników oraz liczników ciepła,
- b) zabezpieczenie plombami zainstalowanego licznika ciepła,
- c) dostarczenie użytkownikom wykonanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody,
- d) rozpatrzenie pisemnej reklamacji dotyczącej rozliczenia c.o.

2. Do obowiązków użytkownika należy:

- a) zapewnienie warunków prawidłowego użytkowania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
- b) informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
- c) umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni wykonanie odczytu lub kontroli,
- d) potwierdzenie odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników nieradiowych podpisem karty odczytu przez pełnoletniego użytkownika lokalu,
- e) ponoszenie kosztu wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
- f) ponoszenie kosztu rozliczenia centralnego ogrzewania.

VI. Postanowienia ogólne.

1. Różnica powstała pomiędzy wpłaconymi zaliczkami, a faktycznie poniesionymi kosztami ciepła, rozliczana jest następująco:

- a) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych opłat czynszowych po otrzymaniu rozliczenia,
- b) niedpłatę należy uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia przy opłacie za lokal.

2. W przypadku użytkownika posiadającego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, nadpłata z tytułu rozliczenia kosztów c.o. zaliczona zostanie przez Spółdzielnię w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach.

3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach lub wypłacić nadpłatę.

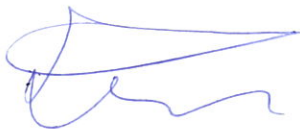
4. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, przeprowadza się dodatkowy odczyt urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, na podstawie którego dokonuje się rozliczenia c.o. po zakończonym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku przekazania lokalu przez Spółdzielnię nowemu użytkownikowi, jest on obowiązany uregulować opłaty wynikające ze wskazań urządzeń pomiarowych od momentu przejęcia lokalu.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynikającej m.in. z zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany, a także w wyniku dziedziczenia, dokonuje się odczytu podzielników ciepła. Koszty c.o. dzielone są proporcjonalnie na poczet poprzedniego użytkownika, który ponosi je do dnia przekazania lokalu. Po tym dniu, koszty rozliczane są na poczet nowego użytkownika.
7. Dla lokali przejętych w drodze licytacji, użytkownik ponosi koszty c.o. od dnia jego przejęcia.

VII. Postanowienia końcowe.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach uchwałą nr ...³../2022 z dnia 4 maja 2022 r. i obowiązuje z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ RADY NADZ.

Zenobiusz Parafiańczuk



PRZEWODNICZĄCA RN

Justyna Marciniuk

