

2AŁ. DO UCHWAŁY 20/2022 z dn. 20.12.2022r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW PONIESIONYCH DLA ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ CIEPLNĄ LOKALI BĘDĄCYCH W ZASOBACH SM SZASERÓW

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku – o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami;
4. Inne akty prawne i rozporządzenia do ww. ustaw, w tym dotyczące systemu indywidualnego rozliczania jak wprowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku 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.
5. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy SM „Szaserów”, a specjalistycznymi zewnętrznymi firmami rozliczeniowymi.
6. Statut SM „Szaserów”

§ 2

Zakres kosztów objętych regulaminem

Regulamin reguluje zasady rozliczania kosztów ciepła poniesionych na cele centralnego ogrzewania (CO) oraz podgrzewu ciepłej wody (CW).

Na wskazane powyżej koszty składają się są następujące elementy:

- A. Koszty poniesione u dostawcy ciepła, takie jak:
- tzw. koszty zmienne, w tym opłata za ciepło zużyte w instalacjach CO i CW, opłata przesyłowa zmienna CO i CW, określane na podstawie odczytów głównych liczników ciepła oraz podliczników na instalacjach CO, usytuowanych w węzłach cieplnych, opłata za uzupełnienie zładu wody instalacyjnej CO.
 - tzw. koszty stałe, w tym opłaty za moc zamówioną dla CO i CW, za odczyty podlicznika oraz za usługi przesyłowe stałe dla CO i CW.
- B. Koszty rozliczania energii cieplnej na cele CO, które prowadzi specjalistyczna zewnętrzna firma działająca na podstawie umowy z Spółdzielnią, w tym w szczególności :
- opłata za coroczne rozliczenie, na co składają się przygotowanie rozliczenia indywidualnego kosztów oraz opłata za radiowe odczyty podzielników,
 - opłata za dzierżawę (udostępnienie) indywidualnych podzielników kosztów.

Objaśnienia dodatkowe:

1. Niniejszym regulamin określa zasady rozliczania indywidualnych kosztów podgrzewu CW.

2. Rozliczenia indywidualne kosztów podgrzewu CW, prowadzi ten sam podmiot, który rozlicza zużycie wody zimnej (ZW).
3. Rozliczenie kosztów za półroczne rozliczenia (dwa razy w roku), tzn. opłata za radiowe odczyty wodomierzy indywidualnych CW i ZW wraz z przygotowaniem rozliczeń kosztów zużycia ZW, zostały uregulowane w odrębnym regulaminie: „Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „Szaserów”.
4. Koszty wymienione w pkt. A i B dotyczące zużycia ciepła do ogrzania całej nieruchomości budynkowej, obejmują również nieopomiarowane części wspólne, jak klatki schodowe, korytarze, poddasza itp. oraz straty ciepła na instalacjach i urządzeniach doprowadzających ciepło do opomiarowanych odbiorców, składające się na koszt zakupu ciepła na cele ogrzewania oraz podgrzewu wody.
5. Odbiorcy nieopomiarowani płacą ryczałt kalkulowany w zł/m² w zależności od kosztów ponoszonych na centralne ogrzewanie, który jest korygowany w miarę zmiany cen u dostawcy ciepła. Wysokość ryczałtu jest jednakowa dla wszystkich lokali w budynkach i jest uchwalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 3

Postanowienia ogólne

1. Za opomiarowany budynek uważa się taki, w którym większość lokali została opomiarowana. Mając na względzie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, Spółdzielnia powinna dążyć do pełnego wyposażenia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w podzielniki kosztów i wodomierze.
2. Elektroniczne podzielniki kosztów i wodomierze są montowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi regulacjami z tym, że za zgodność tych urządzeń z obowiązującym prawem oraz normami odpowiada ich dostawca. Zadaniem Spółdzielni jest uzyskanie odpowiednich dokumentów potwierdzających legalność użytych urządzeń i ich formalna kontrola.
3. W danym budynku może być instalowany tylko jeden typ podzielników i wodomierzy.
4. Ze względu na uwarunkowania techniczne nie należy montować podzielników kosztów na grzejnikach umieszczonych w łazienkach.
5. Okres rozliczeniowy indywidualnych kosztów CO obejmuje 12 miesięcy od 1 stycznia i do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
6. Okresy rozliczeniowe indywidualnych kosztów CW wynoszą 6 miesięcy: pierwszy obejmuje okres I-ego półrocza (od 1 stycznia do 30 czerwca), drugi drugiego półrocza (od 1 lipca do 31 grudnia) w danym roku.
7. Koszty energii cieplnej rozliczone dla danego lokalu ponosi jego właściciel lub faktyczny użytkownik.
8. Na właścicielach i użytkownikach lokali ciąży obowiązek utrzymania w lokalu minimalnej temperatury, która nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia ani zagrzybienia wspólnych elementów budynku, co dotyczy w szczególności lokali czasowo niezamieszkałych, niezależnie od przyczyny tej sytuacji.
9. Z uwagi na różnice w usytuowaniu lokali w budynku, co ma wpływ na ich charakterystykę energetyczną, stosuje się współczynniki korekcyjne LAF, mające na celu zredukowanie różnic w zużyciu ciepła, spowodowanych lokalizacją mieszkania (np. parter, szczyt, ostatnia kondygnacja).
10. Współczynniki korygujące obowiązujące w Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach, np. przy zmianach technicznych mających wpływ na charakterystykę energetyczną lokalu, mogą ulec korekcie. Aktualna na dzień przyjęcia niniejszego regulaminu tabela LAF stanowi załącznik do umowy z podmiotem dokonującym rozliczeń z użytkownikami



lokali. Zmiana tego załącznika w przyszłości nie powoduje konieczności zmiany niniejszego Regulaminu.

11. Spółdzielnia lub osoby działające z jej upoważnienia są uprawnione do dokonywania okresowych kontroli urządzeń pomiarowych oraz podzielników i ich wskazań. Udostępnienie lokalu, umożliwienie kontroli i obecność właściciela lub użytkownika jest ich obowiązkiem.

§ 4

Odczyty urządzeń pomiarowych dotyczące rozliczeń zużycia energii cieplnej.

1. Odczyty liczników ciepła głównych oraz podliczników usytuowanych w węzłach cieplnych wykonywane są przez dostawcę ciepła w cyklach miesięcznych tak, by z ostatnim dniem miesiąca mógł wystawić Spółdzielni faktury za dostarczone ciepło.
2. Odczyty podzielników kosztów, montowanych przy grzejnikach dokonywane są drogą radiową na koniec roku rozliczeniowego, co stanowi podstawę do rocznego cyklu rozliczeniowego z indywidualnymi odbiorcami ciepła na cele CO.
3. Odczyty indywidualnych wodomierzy w lokalach dokonywane są radiowo, przez zewnętrzną firmę specjalistyczną, która dokonuje rozliczeń zużycia ciepła na podgrzew wody. Odczyty te przeprowadza się dwa razy w roku.
4. Odczyty urządzeń pomiarowych dla kosztów energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy są podane na indywidualnych rozliczeniach.
5. W uzasadnionych przypadkach, na życzenie użytkownika/właściciela lokalu, mogą być wykonane na jego koszt dodatkowe odczyty i udostępnione w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 5

Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania-CO

1. Koszty podlegające indywidualnemu rozliczeniu to koszty poniesione przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym na uiszczenie faktur od dostawcy ciepła, w rozliczeniu zwane: kosztami ogrzewania, pomniejszone są o opłaty ryczałtowe dla nieopomiarowanych odbiorców. Koszty, które będą dzielone, rozliczane są w 40% jako tzw. koszty podstawowe i w 60% jako tzw. koszty zużycia i będą określone odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej
2. Koszty podstawowe indywidualne są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni danego lokalu.
3. Koszty zużycia indywidualne są rozliczane proporcjonalnie do sumy jednostek podzielników kosztów (tzw.: „jpko”) w danym lokalu.
4. Podstawą do przyjęcia sumy jpko są radiowe odczyty podzielników, prowadzone przez firmę zewnętrzną dokonującą ostatecznego rozliczenia indywidualnych kosztów CO.
5. Do indywidualnego rozliczenia kosztów CO dolicza się:
 - koszt opłat związanych z rozliczeniem - proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalu, zgodnie ze stawką określoną przez zewnętrzną firmę rozliczającą;
 - Koszt dzierżawy (udostępnienia) podzielników - proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalu, zgodnie z odpowiednią umową.
6. W wyniku rozliczenia sumy kosztów ujętych w pkt. 2,3,5 z zaliczkami opłacanymi w comiesięcznym czynszu kwota nadpłaty lub niedopłaty za ogrzewanie, którą jest uiszczana lub rozliczana przy najbliższej opłacie czynszowej lub w sytuacjach szczególnych w terminie podanym w odrębnym piśmie.

§ 6

Indywidualne rozliczenie kosztów podgrzewu ciepłej wody-CW

1. Rozliczenie opłaty za podgrzew wody indywidualnych odbiorców w danym okresie rozliczeniowym, odbywa się w oparciu o:
 - koszty ciepła pobranego w węźle cieplnym na potrzeby podgrzewu wody określone dla każdego z budynków w załącznikach do faktur dostawy ciepła;
 - sumę zużycia wskazaną przez wszystkie indywidualne wodomierze w danym budynku.
2. Suma obliczonych zgodnie z powyższym zapisem kosztów 1 m³ CW, mnożona przez wskazania wodomierzy indywidualnych, ustala kwotę zapłaty za podgrzew wody w danym lokalu.
Po uwzględnieniu zaliczek wpłaconych w opłatach comiesięcznych za dany lokal kwota nadpłaty lub niedopłaty za podgrzew wody, jest uiszczana lub rozliczana przy najbliższej opłacie czynszowej lub w sytuacjach szczególnych w terminie podanym w odrębnym piśmie.
3. W przypadku zmiany właściciela lub użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zbywca prawa do lokalu oraz nabywca tego prawa są zobowiązani dostarczyć do Spółdzielni protokół z odczytów oraz oświadczenie **wskazującego kto będzie zobowiązany** do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do nadpłat. W przypadku niedostarczenia takiego dokumentu nadpłaty lub niedopłat przejmuje nabywca lokalu.

§ 7

Zaliczki

1. Zaliczka na CO
Właściciel lub użytkownik lokalu wnosi opłaty zaliczkowe w comiesięcznych opłatach za lokal na koszty CO w wysokości skalkulowanej przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały. Zaliczki kalkulowane są w zł/m² odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej i zmieniają się odpowiednio do zużycia ciepła na cele CO oraz wzrostu cen dostawy ciepła. Indywidualny parametr rozliczeniowy to m² powierzchni danego lokalu.
2. Zaliczka na CW
Użytkownik lokalu wnosi opłaty zaliczkowe w comiesięcznych opłatach za lokal na koszty CW w wysokości skalkulowanej przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały. Zaliczki kalkulowane są w zł/m³ odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej i zmieniają się odpowiednio do zużycia ciepła na podgrzew wody oraz wzrostu cen dostawy ciepła. Indywidualny parametr rozliczeniowy to uśrednione miesięczne zużycie m³ CW w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Właściciel lub Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni, zawiadomić Spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub uszkodzeniu plomb.
2. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego niezawinionej przez właściciela (użytkownika) lokalu rozliczenia kosztów zostaną przeprowadzone na bazie zużycia ciepła z ostatniego okresu rozliczeniowego.

3. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacjach wewnętrznych, zwłaszcza w instalacji CO, w szczególności bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię dokonania takich zmian samowolnie właściciel lub użytkownik lokalu zostanie obciążony należnością za centralne ogrzewanie w formie ryczałtowej jak dla lokalu nieopomiarowanego. W przypadkach uzasadnionych technicznie, Spółdzielnia może nakazać przywrócenie stanu instalacji sprzed zmian na koszt właściciela (użytkownika) lokalu.
4. Jeśli właściciel lub użytkownik lokalu dopuści do ingerencji w przyrządy lub urządzenie celem zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia obciąży właściciela lub użytkownika lokalu opłatą za cały okres rozliczeniowy odpowiednio:
 - za CO w wysokości 120% jak dla lokali nieopomiarowanych
 - za podgrzew wody w ilości 120% średniego zużycia wszystkich lokali w danym budynku.
5. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego z winy użytkownika, właściciel (użytkownik) zostanie obciążony kosztami jego wymiany, jak i kosztami dodatkowych odczytów, legalizacji z tym związanych.
6. Odwołania (reklamacje) związane z rozliczeniami przyjmowane będą przez Zarząd Spółdzielni w okresie 14 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu. Odwołanie złożone w formie pisemnej, musi zawierać uzasadnienie.
7. Wniesienie odwołania (reklamacji) nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności w terminie.
8. Zarząd Spółdzielni rozpatrzy odwołanie i prześle stanowisko w terminie do 1 miesiąca od daty otrzymania odwołania (reklamacji) chyba, że rozpatrzenie będzie wymagało przeprowadzenia dodatkowych badań lub odczytów.
9. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM "Szaserów" w dniu 20.12.2022 Uchwałą nr 20/2022 i ma zastosowanie do rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej poczynając od 1 stycznia 2023 roku.
10. Tracą moc dotychczas obowiązujące regulaminy:
 - Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „Szaserów” zatwierdzony Uchwałą RN nr 6/2013 z dnia 28.11.2013 r. z późniejszymi zmianami.
 - Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach SM „Szaserów” Tekst jednolity obowiązujący od 01.10.2015 r. zatwierdzony Uchwałą RN nr 26/2015 z dnia 24.09.2015 roku z późniejszymi zmianami w zakresie w jakim reguluje rozliczanie kosztów zużycia ciepłej wody.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”
Elżbieta Prus

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”
Klaudia Cabanska

UCHWAŁA Nr 20 /2022

Rady Nadzorczej SM „Szaserów”
z dnia 20.12.2022

**w sprawie : uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów poniesionych dla zaopatrzenia
w energię ciepłą lokali będących w zasobach SM „Szaserów”**

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 53 ust. 1 pkt 19 Statutu SM „Szaserów” uchwala Regulamin rozliczania kosztów poniesionych dla zaopatrzenia w energię ciepłą lokali będących w zasobach SM „Szaserów” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą
14

Przeciw
0

SEKRETARZ RN

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

Elżbieta Prus

PRZEWODNICZĄCY RN

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

Klaudia Cabanska