

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADZIEJOWIE

PODSTAWY PRAWNE

§1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 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 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 648 z późn. zm.)
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. (Dz.U. nr 75 z 15.06.2002r. 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 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020r. poz. 1740 z późn. zm.)
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie.

PRZEPISY OGÓLNE

§2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie z siedzibą ul. Objezdna 32/2, 88-200 Radziejów, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania, a także odbiorców z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Objezdna 34/2 w Radziejowie, zasilanego z kotłowni osiedlowej Spółdzielni.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: ciepłomierze budynkowe, wodomierze główne, wodomierze ciepłej i zimnej wody.
4. 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.
5. Koszty wytwarzania ciepła to całkowite koszty produkcji ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z §120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzania czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
10. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
12. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
13. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
14. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni, z której zasilany jest budynek.
15. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§3

1. Energia cieplna dostarczana do budynków wytwarzana jest przez spółdzielnię z własnych gazowych źródeł ciepła oraz z kotłowni gazowej osiedlowej dzierżawionej od Urzędu Miasta w Radziejowie. Wykaz budynków i źródeł ciepła (kotłowni) zasilających budynki i zespoły budynków stanowi Załącznik nr 1.

2. Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali wyłącznie rzeczywistymi kosztami, które sama ponosi. Do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z rozporządzeniem taryfowym. Ponadto dolicza się koszty płac pracowników technicznych zatrudnionych do obsługi kotłowni oraz pracowników biurowych spółdzielni związanych z funkcjonowaniem i obsługą wszystkich źródeł ciepła. Wielkość obciążeń etatami pracowników biurowych nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ kosztów płac brutto + składki ZUS doliczanych proporcjonalnie według powierzchni użytkowej budynku lub zespołów budynków mieszkalnych zasilanych przez każdą kotłownię.

§4

1. Całkowita ilość energii cieplnej dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

2. Podział, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy budynków nieposiadających ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie z kotłowni (Działkowa 6, 8, 14, Objezdna 32/2, 34/3, 34/4, 34/2).

3. Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększanych o wskaźnik procentowy, wynikający z prognozowanych czynników gospodarczo -ekonomicznych, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz kosztów zakupów, np. zmian cen taryfowych gazu, energii elektrycznej itp.

4. Zaliczki miesięczne opłat ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego budynku lub zespołu budynków i zatwierdza Rada Nadzorcza w odrębnej uchwale.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§5

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o kalkulację kosztów sporządzoną przez spółdzielnię odrębnie dla każdego obsługiwanego źródła ciepła (kotłowni) zasilającego dany budynek lub grupę budynków.

§6

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:

- 1) kosztów stałych za moc zamówioną zgodnie z obowiązującymi kalkulacjami dla każdego źródła ciepła,
- 2) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.

§7

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych.

§8

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 8m³/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m³.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej z winy użytkownika wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

§9

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§10

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostaw gazu i energii elektrycznej wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie roku kalendarzowego.

§11

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach kwartalnych według odczytów wskazań wodomierzy.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu kwartalnego.
3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§12

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie w roku kalendarzowym dla każdego budynku na podstawie kalkulacji kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni z której zasilany jest budynek.
2. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne budynki, z wyłączeniem budynków ul. Działkowa 6, 8, 14, nie posiadających instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej z kotłowni. Z powodu nieopłacalności wydatków na zakup ciepłomierzy blokowych i ich eksploatację w budynkach ul. Działkowa 6, 8, 14, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się bezpośrednio na lokale według powierzchni użytkowej na podstawie kalkulacji kosztów i opłat ustalanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzenie 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.

5. Wysokość zaliczek określa się w obrębie dla każdego budynku.

6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

7. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali,

2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali – powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.

8. Wraz z rozliczeniem, o którym mowa w punkcie 6, spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku poniższe informacje:

1) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokalu lub 1m³ kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1m² powierzchni lokalu lub 1m³ kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

2) dla lokalu:

- powierzchnia lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i okresie zimowym.

WNOSZENIE OPŁAT

§13

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody 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. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, w przypadku ich braku będą rozliczane wraz z kosztami wody administracyjno - technicznej z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.
6. 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.
7. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikowi lokalu poprzez zmniejszenie zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

INNE POSTANOWIENIA

§14

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwiają swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat i uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

§15

1. Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej wymianie przez Spółdzielnię i kontroli w zakresie wymagań, jakim powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
2. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
3. Okresową wymianę wodomierzy przeprowadza Spółdzielnia w ramach opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
4. Opłaty na pokrycie wyżej wymienionych kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni w comiesięcznych opłatach za lokal.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzania czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelniania.

§16

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie w dniu 25.10.2023 roku Uchwała nr 8/2023 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej oraz udostępnienie regulaminu na żądanie użytkownika.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

WYKAZ BUDYNKÓW I ZESPOŁÓW BUDYNKÓW

Lp.	Adres budynku	Źródło ciepła	Zakres obsługi	Rodzaj kotłowni (paliwo)
	RADZIEJÓW			
1	OBJEzdNA 32/2	OBCE OBsŁUGA SM	C.O.	GAZOWA
2	OBJEzdNA 34/3	— " —	C.O.	GAZOWA
3	OBJEzdNA 34/4	— " —	C.O.	GAZOWA
4	M. DĄBROWSKIEJ 3	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
5	M. DĄBROWSKIEJ 5	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
6	POLNA 2	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
7	POLNA 4	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
8	POLNA 6	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
9	SZPITALNA 5	WŁASNE	C.O.+C.W.	GAZOWA
10	SZPITALNA 7	— " —	C.O.+C.W.	GAZOWA
11	DZIAŁKOWA 6	— " —	C.O.	GAZOWA
12	DZIAŁKOWA 8	— " —	C.O.	GAZOWA
13	DZIAŁKOWA 14	— " —	C.O.	GAZOWA
14	BRZESKA 52	WŁASNE ZESPÓŁ BUDYNKÓW	C.O.+C.W.	GAZOWA
15	BRZESKA 54			
	PIOTRKÓW KUJ.			
16	WYZWOLENIA 2	WŁASNE ZESPÓŁ BUDYNKÓW	C.O.+C.W.	GAZOWA
17	WYZWOLENIA 4			
18	RADZIEJÓW OBJEzdNA 34/2	OBCE OBsŁUGA SM	C.O.	GAZOWA