

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA I ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PŁYTA” W PRZEMYŚLU.

1. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła opracowano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa:

- 1) Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. 2022 poz. 1385 z późn. zmianami).
- 2) Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. 2021 POZ 1208) .
- 3) Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1989 r. (Dz.U. 2021 POZ 648).
- 4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zmianami.
- 5) Ustawa z 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U 2021 poz. 868).
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836)
- 7) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Ochrony Środowiska z 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalenia technicznej możliwości i opłacalność i 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(Dz U. 2021 poz. 2273).
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA”.
- 9) Umowa zawarta między Spółdzielnią a specjalistyczną firmą rozliczeniową w sprawie wykonywania usług rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania lokali.

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, na potrzeby których ciepło wytwarzane jest w węźle cieplnym lub lokalnej kotłowni gazowej.

§ 2

1. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów dostawy ciepła przez SM „PŁYTA”.

§ 3

Definicje:

1. **Spółdzielnia**– Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” w Przemyślu.
2. **Lokal** - lokal mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu wyposażony w instalację centralnego ogrzewania.

3. **Użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, faktycznie użytkujący lokal.
4. **Przedsiębiorstwo energetyczne** - inaczej dostawca energii cieplnej tj. podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do Spółdzielni, na podstawie umowy dostawy ciepła, w tym także dostawca gazu na potrzeby lokalnej kotłowni gazowej.
5. **Węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
6. **Kotłownia gazowa** - połączone ze sobą urządzenia i instalacje wraz z piecami gazowymi, służące do wytwarzania i przesyłu ciepła (centralnego ogrzewania) do urządzeń odbiorczych.
7. **Urządzenie pomiarowe** - ciepłomierz, podzielnik kosztów ogrzewania a także gazomierz w lokalnej kotłowni.
8. **Okres rozliczeniowy** - 12 miesięczny przedział czasowy dla którego dokonuje się rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania (od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku).
9. **Jednostka zużycia** - jednostka rzeczywista pomnożona przez współczynnik wyrównawczy UF (ZALEŻNY OD MOCY GRZEWCZEJ GRZEJNIKA) oraz współczynnik korekcyjny LAF (redukcyjny)-uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku.

§ 4

Rodzaje i podział kosztów energii cieplnej.

1. **Koszty dostawy ciepła** do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń za energię cieplną dostarczaną przez przedsiębiorstwo energetyczne, na podstawie wskazań układów pomiarowo - rozliczeniowych ciepła, zainstalowanych w węzłach oraz obowiązującej taryfy dla ciepła, a w przypadku budynków w których ciepło wytwarzane jest w kotłowni gazowej - na podstawie kosztów zakupu paliwa gazowego i energii.
2. **Koszty energii cieplnej (zasoby Dworskiego 55)** dostarczanej przez przedsiębiorstwo energetyczne - MPEC dzielimy na:
 - 1) **koszty stałe** - płacone dostawcy ciepła co miesiąc, przez cały rok, na podstawie wystawionej faktury VAT, które obejmują:
 - opłatę stałą za moc zamówioną,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - 2) **Koszty zmienne** - do których należą:
 - opłata za dostarczone ciepło, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe,
 - opłata za nośnik ciepła.

Wyżej wymienione koszty fakturowane są przez przedsiębiorstwo energetyczne MPEC w Przemyślu na podstawie wskazań układów pomiarowo - rozliczeniowych zamontowanych w węźle cieplnym (budynek Dworskiego 55) oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie obowiązującej z dostawcą ciepła.

3. **Koszty energii cieplnej (zasoby Ofiar Katynia)** wytworzonej w kotłowni gazowej dzielimy na:
 - 1) **Koszty stałe** wynikające z faktur:
 - opłata abonamentowa (PGNiG),
 - opłata dystrybucyjna stała (PGNiG),
 - energia elektryczna (PGE),
 - woda (PWik),
 - koszty związane z obsługą i konserwacją kotłowni gazowej,

2) Koszty zmienne do których należą:

- opłata za paliwo gazowe (PGNiG),
- opłata dystrybucyjna zmienna (PGNiG),

Wyżej wymienione koszty fakturowane są na podstawie wskazań układów pomiarowo - rozliczeniowych zamontowanych w kotłowni (Ofiar Katynia) oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie obowiązującej z dostawcą gazu.

§ 5

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

I. Rozliczanie kosztów z uwzględnieniem podzielników kosztów:

1. Koszty stałe c.o. o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 niezależne od zużycia ciepła rozliczane są w proporcjach:

- a) 50% opłaty stałej rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,
- b) 50% opłaty stałej rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².

2. Koszty zmienne c.o. o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 2 zależne są od zużycia ciepła przez budynek rozliczane będą w proporcjach:

- a) 50% kosztów zmiennych rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania, stanowi ona składową kosztów c.o. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe oraz ogrzewanie łazienek, które są nieopomiarowane.
- b) 50% kosztów zmiennych rozliczone będzie proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach.

§ 6

- 1. Rozliczenia kosztów energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania zgodnie z par. 5 dokonuje Firma rozliczająca.
- 2. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów c.o. oraz przestanych przez Spółdzielnię danych o całorocznych kosztach wynikających z faktur dostawcy ciepła.

§ 7

- 1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu umożliwienia: montażu, naprawy czy wymiany podzielników, upoważnionej przez Spółdzielnię firmie oraz pracownikom Spółdzielni, w zaplanowanym wcześniej terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności działania podzielników.
- 2. Koszty wykonania w/w czynności w dodatkowym terminie zostaną doliczone do kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania.

§ 8

- 1. Do części kosztów zmiennych, rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów stosuje się współczynniki korygujące położenie mieszkania w bryle budynku - LAF, wyliczane indywidualnie dla lokali.

2. Współczynnik LAF ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
3. Wszystkie podzielniki wyposażone są w skalę jednostkową. Odczytane jednostki mnożone są przez współczynniki zmniejszające : UF - wydajność grzejnika i LAF – współczynnik korygujący położenie mieszkania w bryle budynku. Tak wyliczone jednostki są podstawą do rozliczeń.
4. Dla lokali użytkowych nie stosuje się współczynników korygujących. Stosowana jest zaliczkowa stawka za 1m² powierzchni, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 9

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet zużycia centralnego ogrzewania w stawce miesięcznej przypadającej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu przez kolejne 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki ustalane są przez Radę Nadzorczą (w drodze Uchwały), na podstawie cen zawartych w taryfie dla ciepła i cen gazu oraz analizy kosztów i ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. W związku ze zmianą cen lub na wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki może zostać podwyższona w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 10

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych za c. o. dokonywane będzie corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego do 15 kwietnia następnego roku.
2. Rozliczenie opłat dla lokalu, w którym podzielnik uległ uszkodzeniu i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika (ze względu na krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego), nastąpi na podstawie odczytu za poprzedni okres rozliczeniowy, a w przypadku braku takiego odczytu, na podstawie szacunku średniego zużycia ciepła przypadającego na dany lokal.
3. Wysokość zużycia ciepła zostaje zastąpiona innym systemem rozliczeń również wówczas, gdy przy odczycie stwierdzi się, że podzielnik ciepła wskazuje rażąco niskie wartości zużycia, tzn. jeżeli wskaźnik lokalu jest:
 - a) rażąco niski – czyli mniej niż 0,60 średniego wskaźnika w budynku – do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokali oraz 0,6 średniego wskaźnika w budynku,

§ 11

II. Rozliczanie kosztów z uwzględnieniem powierzchni:

1. Koszty stałe c o. o których mowa w § 4 ust 3 pkt. 1 niezależne od zużycia ciepła rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².
2. Koszty zmienne c o. o których mowa w § 4 ust. 3 pkt. 2 zależne są od zużycia ciepła przez budynek rozliczane będą w proporcjach:
 - a) 50% kosztów zmiennych rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania. Stanowi ona składową kosztów c o. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe.
 - b) 50% kosztów zmiennych rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².

§ 12

3. Rozliczenia kosztów energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje Spółdzielnia.

4. Rozliczenie następuje na podstawie całorocznych kosztów wynikających z faktur (pat. 4 ust. 3) pkt 1 i 2).

§ 13

5. Dla lokali użytkowych stosowana jest zaliczkowa stawka za 1m² powierzchni, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet zużycia centralnego ogrzewania w stawce miesięcznej przypadającej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu, przez kolejne 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki ustalane są przez Radę Nadzorczą, na podstawie cen zawartych w taryfie dla ciepła i cen gazu oraz analizy kosztów i ilości zużytego ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym (w drodze Uchwały).
3. W związku ze zmianą cen lub na wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki może zostać podwyższona w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 15

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych za c.o. dokonywane będzie corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego, do 28 lutego następnego roku.

OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 16

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą lokalu, koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są z następcą.

§ 17

1. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie użytkownicy lokali zaliczają nadpłatę na poczet najbliższych opłat za mieszkanie pod warunkiem, że nie zalegają z opłatami mieszkaniowymi.
2. W razie zalegania z opłatami za mieszkanie cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet zadłużenia ciążącego na lokalu.
3. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek.
4. Niedopłatę z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty otrzymania rozliczenia. Od powstałej niedopłaty, spłaconej w w/w okresie nie będą naliczane odsetki.

§ 18

1. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielników, Spółdzielnia zleci (PO ZAKOŃCZENIU SEZONU GRZEWCEGO) zdemontowanie i poddanie ekspertyzie przedmiotowych podzielników.
2. Potrzebę sprawdzenia podzielników użytkownik lokalu zgłasza na piśmie. W przypadku, gdy ekspertyza wykaże, że podzelnik jest sprawny technicznie, koszty ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu.

3. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu podzielnika, koszty demontażu i ekspertyzy ponosi Spółdzielnia.

§ 19

1. W sezonie grzewczym użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż 18 °C oraz stałego dostępu świeżego powietrza do lokalu. W przypadku, gdy temperatura w lokalu zostaje przez użytkownika lokalu celowo obniżona do wartości poniżej 18 °C, i gdy optymalna wilgotność względna w pomieszczeniach przekracza 40% , Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia ścian i innych sprzętów w lokalu, z tego wynikające (np. zawilgocenia ścian, powstanie pleśni...).

§ 20

KARY REGULAMINOWE

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a szczególności:
 - 1) dostawienie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - 2) likwidacja grzejnika (demontaż),
 - 3) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - 4) uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczeni kosztów centralnego ogrzewania, stanowi rażące naruszenie zasad współżycia społecznego i stanowi podstawą do zastosowania kar regulaminowych.
2. Użytkownika lokalu dopuszczającego się czynności wyszczególnionych w § 20 ust 1, Spółdzielnia obciąży następującymi karami regulaminowymi:
 - 1) dostawienie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana – 1000 zł,
 - 2) samowolny demontaż grzejnika – rozliczenie wg maksymalnego odczytu podzielnika ciepła w budynku,
 - 3) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. – 1000 zł,
 - 4) uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby, zmiana usytuowania podzielnika – 1000 zł,
 - 5) samodzielnie, nie ustalone z Administracją Spółdzielni przeróbki instalacji grzewczej – 1000 zł, z obowiązkiem przywrócenia do stanu poprzedniego, o ile dokonana zmiana nie zostanie zaakceptowana przez Spółdzielnię ze względów technicznych.

§ 21

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do każdorazowego powiadomienia Spółdzielni o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, demontażu grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.
2. Ilość ciepła oddanego przez grzejnik, na którym został zdemontowany lub uszkodzony podzielnik kosztów centralnego ogrzewania, z winy Użytkownika, zostanie określona według maksymalnego zużycia w budynku powiększona o 30%.

§ 22

1. Odwołanie związane z otrzymanym rozliczeniem centralnego ogrzewania przyjmowane będzie przez Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu.

2. Odwołanie należy złożyć na piśmie i musi zawierać uzasadnienie.
3. Wnieście odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku wnieścia opłat w ustalonym terminie.
4. Zarząd rozpatrzy odwołanie i przekaze swoje stanowisko w terminie 30 dni od chwili otrzymania odwołania.

§ 23

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w punkcie 1 Regulaminu.
2. Przepisy niniejszego regulaminu dotyczą rozliczenia centralnego ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego 01.01.2024 – 31.12.2024.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc obowiązujący dotychczas „Regulamin rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na cele centralnego ogrzewania w SM „PŁYTA” w Przemyślu” z dnia 18.09.2020 r. z późn. zmianami
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.09.2023 r. Uchwałą Nr 08/2023 i wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem ust. 2z mocą obowiązująca od dnia 01.01.2024 r.

Sekretarz Rady

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej

Josef Wojtak

Przewodnicząca Rady

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Zofia Roczniak

Z Roczniak

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"PŁYTA"

ul. Ofiar Katynia 4, 37-700 Przemyśl
NIP 795-00-12-174 tel. 15 878 00 49

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"PŁYTA"

ul. Ofiar Katynia 4, 37-700 Przemyśl
NIP 795-00-12-174 tel. (016) 678-00 49