

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz. U. poz. 2273).
6. Polska Norma „PN EN 834 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki — Przyrządy zasilane energią elektryczną”.
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Określenie pojęć użytych w niniejszym regulaminie:

1. Spółdzielnia — Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSADA” w Goleniowie.
2. Lokal — lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
3. Użytkownik lokalu — osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu lub osoba korzystająca z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
4. Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie — powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o., obejmująca również powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokalu np. przedpokój, w.c. itp., ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
5. Grzejnik opomiarowany — grzejnik wyposażony w podzielnik kosztów oraz zawór termostatyczny.
6. Podzielnik kosztów — elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące w zaprogramowanych jednostkach przeliczeniowych ilość ciepła oddanego przez grzejnik.
7. Współczynnik grzejnikowy (oceny) — parametr uzależniony od mocy grzejnika oraz typu grzejnika.
8. Współczynnik wyrównawczy (lokalowy) — współczynnik określający zwiększone straty ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, uwzględniający m.in.:

- a) położenie lokalu względem stron świata,
- b) powierzchnie ścian zewnętrznych,
- c) powierzchnie okien,
- d) piętro (dla parteru straty ciepła od strony piwnicy, dla ostatniej kondygnacji od stropodachu),
- e) straty ciepła od klatki schodowej.

Lokal najkorzystniej położony w bryle budynku ma współczynnik 1,00, a pozostałe odpowiednio niższy.

9. Opłata stała — opłata niezależna od ilości zużytego ciepła w budynku, wynikająca z faktur dostawcy ciepła.
10. Opłata zmienna — opłata za ciepło uzależniona od ilości zużytego ciepła w budynku, wynikająca z faktur dostawcy ciepła.
11. Koszt zakupu ciepła — suma opłat (stałych i zmiennych) wyliczonych przez dostawcę ciepła na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat, wynikająca z wystawianych faktur.
12. Koszt centralnego ogrzewania — suma ponoszonych opłat (stałych i zmiennych) za ciepło dostarczane na cele ogrzewania, wynikająca z wystawianych faktur.
13. Koszt podgrzania wody — suma ponoszonych opłat (stałych i zmiennych) za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody użytkowej, wynikająca z wystawianych faktur.
14. Średnia jednostkowa wartość zużycia ciepła — średnia wartość zużycia ciepła na ogrzewanie w budynku wyliczona poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię ogrzewaną centralnie wszystkich lokali wyposażonych w podzielniki kosztów.
15. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w lokalu — koszt wyliczony na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej centralnie danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.
16. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w lokalu — koszt wyliczony na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej centralnie danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.

§ 3

1. Koszty zakupu ciepła dzielą się na :
 - a. koszty stałe, na które składają się :
 - koszty z tytułu mocy zamówionej,
 - opłata stała za usługi przesyłowe,
 - opłata abonamentowa
 - b. koszty zmienne, na które składają się :
 - koszty pobranego ciepła określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym,
 - opłata za usługi przesyłowe określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym,
 - koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełnienia instalacji wewnętrznej w nośnik ciepła.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje oddzielnie dla kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej.
3. W przypadku, gdy koszty zakupu ciepła będą inne dla różnych lokali, rozliczenie kosztów zakupu ciepła oraz wnoszone przez użytkowników lokali z tego tytułu opłaty powinny uwzględniać te różnice.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Postanowienia ogólne

§ 4

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są dla całości zasobów mieszkaniowych ogrzewanych centralnie. Rozliczenie następuje odrębnie dla każdego budynku.
2. W zasobach Spółdzielni stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali na podstawie wskazań podzielników kosztów z zastrzeżeniem postanowień podrozdziału 2.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów może nastąpić tylko i wyłącznie przy zastosowaniu jednego typu podzielników w ramach budynku.
4. Zainstalowanie podzielników kosztów możliwe jest wyłącznie na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.
5. Użytkownik lokalu może wymienić grzejniki tylko za zgodą Spółdzielni. Jeżeli czynność tę wykona samowolnie, to na własny koszt ma obowiązek doprowadzić instalację do stanu zgodnego z projektem. Przemontowanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania na nowo zamontowane grzejniki oraz spuszczenie nośnika z instalacji centralnego ogrzewania odbywa się na koszt użytkownika lokalu. Wymiany grzejników i przemontowania podzielników dokonuje się w okresie pomiędzy sezonami grzewczymi.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu celem dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku stosuje się odpowiednio postanowienia podrozdziału 2.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów, naruszenia plomby lub wadliwego działania, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku stosuje się odpowiednio postanowienia podrozdziału 2.
8. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku, w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
9. Ustala się następujące okresy rozliczeniowe :
 - od dnia 01.04. danego roku do 31.03. roku następnego dla budynków:
Matejki 20, Akacjowa 9, Szczecińska 11, Piaskowa 26;
 - od dnia 01.05. danego roku do 30.04. roku następnego dla budynków:
Barnima 1, Grunwaldzka 1, Grunwaldzka 6, Grunwaldzka 7, Grunwaldzka 10, Lipowa 2, Matejki 1, Piaskowa 3-7, Piaskowa 2-8, Słowiańska 1;
 - od dnia 01.07. danego roku do 30.06. roku następnego dla budynków:
Aleja Róż 12-16, Aleja Róż 17-21, Aleja Róż 22-26, Konstytucji 3 Maja 59, Matejki 9, Szczecińska 15, Szczecińska 17, Szczecińska 19, Sportowa 1, Sportowa 2, Szkolna 42;
 - od dnia 01.08. danego roku do 31.07. roku następnego dla budynków:
Akacjowa 2-10, Konstytucji 3 Maja 53, Konstytucji 3 Maja 55, Konstytucji 3 Maja 57, Matejki 11, Matejki 22, Piaskowa 10-20, Piaskowa 22, Piaskowa 24;
 - od dnia 01.09. danego roku do 31.08. roku następnego dla budynków:
Mikołajczyka 12.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania danego budynku dokonywane jest w następujący sposób:
 - a) koszty stałe — rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie,
 - b) koszty zmienne — dzielone są na następujące składniki :
 - 50% kosztów zmiennych, stanowią koszty wspólne łazienek i pomieszczeń wspólnego użytku (w tym m.in. klatki schodowe, pralnie, suszarnie) oraz inne koszty zmienne ciepła emitowanego przez nieopomiarowane elementy instalacji (piony i poziomy grzewcze, przewody centralnego ogrzewania, gałazki grzejnikowe) i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie.
 - 50% kosztów zmiennych stanowią koszty ogrzewania rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania według wskazań podzielników kosztów uwzględnia współczynniki korygujące: lokalowe i grzejnikowe.
3. Wartość z tytułu kosztów zmiennych dotyczących lokalu, przyjęta do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (ust. 1 lit b tiret drugi) nie może być niższa niż minimalny koszt zakupu ciepła, o którym mowa w § 2 ust. 15 i wyższa niż maksymalny koszt zakupu ciepła, o którym mowa w § 2 ust. 16. W przypadku przekroczenia tych wartości do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się odpowiednio minimalny koszt zakupu ciepła albo maksymalny koszt zakupu ciepła.
4. Minimalny oraz maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w lokalu wyznacza się odrębnie dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego).

2. Szczególne przypadki rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

§ 6

1. W przypadku gdy, użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni lub podmiotowi działającemu na jego zlecenie urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich wskazań, Spółdzielnia może żądać odszkodowania. Odszkodowanie ustalane jest zgodnie z ust. 2 i uwzględniane w dokonywanym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.
2. W przypadku gdy, użytkownik lokalu:
 - nie udostępni lokalu lub pojedynczego grzejnika celem zamontowania podzielnika kosztów,
 - uszkodzi podzielnik kosztów,
 - dokona usunięcia plomby z podzielnika kosztów,
 - zdemontuje grzejnik bez zgody Spółdzielni lub,
 - dokona innych czynności uniemożliwiających rozliczenie w oparciu o wskazania podzielników kosztów,do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się (z zastrzeżeniem ust. 3), w zakresie kosztów, o których mowa w § 5 ust. 1 lit b tiret drugi, odszkodowanie ustalone jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 2 ust. 16. Pozostałe wartości przyjmowane do rozliczenia centralnego ogrzewania ustala się na zasadach ogólnych.

3. W przypadku braku możliwości wykonania rozliczenia w oparciu o odczyt podzielników powstałego bez winy użytkownika lokalu, do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjęty zostanie odczyt z poprzedniego okresu rozliczeniowego na danym podzielniku. W uzasadnionych przypadkach do rozliczenia przyjęty może zostać średni odczyt w danym budynku. Pozostałe wartości przyjmowane do rozliczania kosztów ogrzewania ustalane są na zasadach ogólnych.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY

§ 7

1. Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody następuje odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje trzy razy w roku, po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego obejmującego kolejne cztery miesiące.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów stałych podgrzania wody, dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, do których dostarczana jest ciepła woda użytkowa.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych podgrzania wody dokonuje się w następujący sposób :
 - a) w lokalach posiadających wodomierze, zalegalizowane i przyjęte przez Spółdzielnię — według faktycznego zużycia ciepłej wody, proporcjonalnie do wskazania wodomierza/wodomierzy ciepłej wody znajdujących się w lokalu i ich udziału w stosunku do zużycia ciepłej wody w danym budynku,
 - b) w lokalach, w których brak jest zalegalizowanych i przyjętych przez Spółdzielnię wodomierzy lub nie ma możliwości ustalenia wskazań wodomierzy – według ustaleń zawartych w Regulaminie określającym szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości i odpisami na fundusz remontowy, proporcjonalnie do ustalonej, zgodnie z przywołanym Regulaminem ilości ciepłej wody w lokalu i udziału tej wielkości w stosunku do zużycia ciepłej wody w danym budynku.

V. OPŁATY WNOSZONE NA POKRYCIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA

§ 9

1. Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła i ilości ciepła dostarczonego do budynku. Wysokość zaliczek dla poszczególnych lokali oblicza firma rozliczeniowa na podstawie zużycia ciepła w poszczególnych lokalach tego budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego a użytkownicy lokali są zobowiązani do ich wnoszenia wraz z miesięczną należnością za lokal.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są dodatkowo do zapłaty należności:
 - za rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego lokalu, ustalonej przy uwzględnieniu liczby podzielników,
 - za ustalanie prognozy na następny okres rozliczeniowy, w przeliczeniu na jeden lokal.
4. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące zmiany wysokości kosztu, dopuszcza się korektę zaliczkowo ustalonych opłat. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5. Jeśli faktyczne koszty w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę w porównaniu do wniesionych zaliczek, wartości te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych lokali w budynku.

§ 10

1. Opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody ustalane są zaliczkowo na podstawie zużycia ciepła na podgrzanie wody w poszczególnych lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i przewidywanych kosztów podgrzania wody. Opłaty te uwzględniają podział na opłaty z tytułu pokrycia kosztów stałych i kosztów zmiennych.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do wnoszenia opłat, o których mowa w ust. 1 wraz z miesięczną należnością za lokal.
3. Jeśli faktyczne koszty w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę w porównaniu do wniesionych zaliczek, wartości te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych lokali w budynku.

§ 11

1. Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 3 zalicza całość uzyskanych nadpłat z tytułu rozliczenia kosztów zużycia ciepła na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek wypłaca je na rachunek bankowy użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia nie wypłaca odsetek od wniesionych w ciągu roku zaliczek i uzyskanych nadpłat wynikających z rozliczenia przez Spółdzielnię w terminach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Z powstałych z rozliczenia nadpłat będą potrącane wszelkie zaległości danego użytkownika lokalu na rzecz Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy wpłacane zaliczki będą niższe od rozliczonego kosztu zużycia ciepła, użytkownik lokalu dokona wpłaty różnicy na rzecz Spółdzielni wraz z najbliższą opłatą za użytkowanie lokalu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Spółdzielnia raz do roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 4 ust. 9, dostarcza użytkownikom lokali informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła, zawierającą dane wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. W przypadku stosowania urządzeń umożliwiających zdalny odczyt, Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia użytkownikom lokali uzyskanie informacji o zużyciu ciepła obejmujących:
 - ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
3. Informacje, o których mowa w ust. 2 udostępniane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku i dotyczą stanu na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym wniosek o udostępnienie informacji został złożony.

§ 13

1. Odwołanie związane z wykonanym rozliczeniem kosztów zakupu ciepła składa się Spółdzielni wyłącznie w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględniane.
2. Ewentualne kwoty korekt zostaną uwzględnione w rozliczaniu kosztów ciepła danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 14

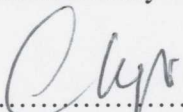
1. Ustalone niniejszym regulaminem zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązują począwszy od okresu grzewczego 2023/2024.
2. Ustalone niniejszym regulaminem zasady rozliczania kosztów podgrzania wody obowiązują począwszy od okresu rozliczeniowego 01.05.2024 – 31.08.2024.
3. Wszystkie inne sprawy nieobjęte niniejszym Regulaminem wymagają decyzji Zarządu Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 5/2024 w dniu 29 marca 2024 r.

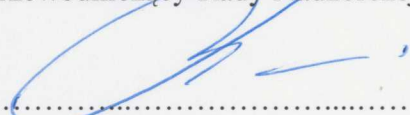
Niniejszy Regulamin zastępuje dotychczasowe :

1. „Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów w lokalach budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2011 z dnia 12 kwietnia 2011 r.
2. „Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej za podgrzanie wody w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie wyposażonych w centralną ciepłą wodę, oraz ustalania opłat z tego tytułu uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 roku (z późn zm.).

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Mirosława Chybińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Henryk Leszczyński

Uchwała nr 5 / 2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„OSADA” w Goleniowie
z dnia 29.03.2024 r.

w sprawie : uchwalenia regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 106 ust.1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie oraz §13 ust.6 i §14 Regulaminu określającego szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości i odpisami na fundusz remontowy uchwalonego Uchwałą nr 14 Rady Nadzorczej z dnia 25.11.2008 r z późniejszymi zmianami, uchwała co następuje :

§ 1

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejszy Regulamin zastępuje:

1. „Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów w lokalach budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2011 z dnia 12 kwietnia 2011 r.
2. „Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej za podgrzanie wody w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie wyposażonych w centralną ciepłą wodę, oraz ustalania opłat z tego tytułu uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 roku (z późn zm.).

§ 3

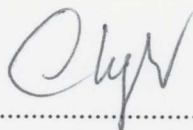
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na uprawnionych do głosowania 7 osób, obecnych było 6 osób

Za przyjęciem uchwały głosowało 6 osób.

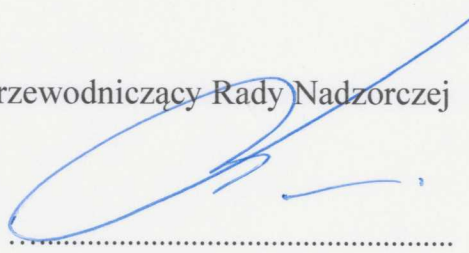
Przeciw uchwale głosowało 0 osób.

Sekretarz Rady Nadzorczej



(Mirosława Chybińska)

Przewodniczący Rady Nadzorczej



(Henryk Leszczyński)