

UCHWAŁA NR 1 /2018
z dnia 24. 04. 2018.

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Łęcznej.**

**W sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota „ w Łęcznej**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt. 9 lit „e” Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§1

Zatwierdzić treść Regulamin rozliczania kosztów energii w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota „ w Łęcznej i przyjąć tekst jednolity o treści jak w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

§3

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Więch
Jerzy Więch

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Halina Mazurkiewicz
Halina Mazurkiewicz

Za uchwałą głosowało: ⁷.... członków Rady Nadzorczej

Wstrzymujących się: ... członek Rady Nadzorczej

Przeciw: ...

REGULAMIN NR 1/2018
do uchwały nr 1/2018
z dnia 24.04.2018

REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WSPÓLNOTA” W ŁĘCZNEJ

I. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (tj. Dz. U. 2017.220)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010r. Nr 194 poz. 1291);
- Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólnota” w Łęcznej a „Łęczyńska Energetyką” sp. z o.o. z siedzibą w Bogdance.

II. Postanowienia ogólne. Definicje.

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o indywidualnym odbiorcy to za taką osobę rozumie się użytkownika posiadającego tytuł prawny do korzystania z lokalu.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego to przez to rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zabudowanych korytarzy. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii i piwnic.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych za wyjątkiem antresol, balkonów, logii. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne itp.) dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B-02365) oraz Zarządzeniem nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS nr 6 z 2.04.1990r). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokoje, wc itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się balkonów, logii i tarasów. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.



5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, dokonuje się stosując zaliczki na :
 - a) opłatę stałą za ciepło dostarczane na ogrzewanie- pobieraną przez 12 miesięcy w roku,
 - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie- pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
6. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymywania węzłów cieplnych.
7. Koszt stały jest to koszt wyliczony na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją, ustalony w umowie z dostawcą ciepła, opłata przesyłowa i abonamentowa.
8. Koszt zmienny jest to koszt zużycia energii cieplnej wg. liczników.

III. Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych i nieopomiarowanych.

1. Ustala się okres rozliczeniowy zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody w cyklu kwartalnym.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej są :
 - a) Koszt stały – opłata za moc zamówioną energii cieplnej wg. dokumentacji projektowej, opłata przesyłowa i abonamentowa.
 - b) Koszt zmienny – ilość energii cieplnej wg. wskazań licznika ciepła,
 - c) Ilość m³ wody pobranej przez dany budynek wg. wskazań wodomierza.
3. Opłata stała za c. w. ustalana będzie w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu i nie podlega rozliczeniu.
4. Indywidualne zużycie ciepła na cele c.w.u. w mieszkaniu użytkownika rozliczane będzie :
 - a) wg. wskazań wodomierzy w lokalu,
 - b) dla lokali nieopomiarowanych wg. ustalonego ryczałtu na osobę i ilości osób zamieszkałych.
5. Rozliczenie kosztu 1 m³ podgrzania wody użytkowej na dany okres rozliczeniowy odbywać się będzie w następujący sposób : koszt zmienny c.w.u wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych nieruchomości przynależnych do jednej wymiennikowni podzielony przez łączną ilość m³ wody wodociągowej w nieruchomościach przynależnych do jednej wymiennikowni (wg. wskazań wodomierzy w lokalach nieruchomości przynależnych do jednej wymiennikowni.)



6. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkami pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach, różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy w skali budynku lub zadania.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.w.u. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
8. Podstawą ustalenia zaliczki za energię cieplną na podgrzanie wody jest koszt za poprzedni okres rozliczeniowy ustalony w zł/m³ z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostawy energii cieplnej. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen energii cieplnej. Wysokość opłat zaliczkowych ustala Rada Nadzorcza.
9. Dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się ryczałt zużycia c.w.u. stanowiący iloczyn średniego zużycia ilości energii cieplnej w skali nieruchomości przypadającej na podgrzanie 1 m³ wody wodociągowej i normy zużycia ciepłej wody ustalonej przez Radę Nadzorczą, przypadającej na 1 osobę zamieszkałą.
10. Koszt wodomierza i jego montażu pokrywa użytkownik lokalu, w ramach opłat uiszczanych na fundusz remontowy wodomierzy.
11. W lokalach użytkowych nie posiadających zamontowanych wodomierzy opłaty ryczałtowe za ciepłą wodę pobierane będą na podstawie normy ustalonej przez Radę Nadzorczą.
12. Stan wodomierzy z odczytem zdalnym przekazywany będzie do biura Spółdzielni przez firmę rozliczeniową w terminie do ostatniego dnia miesiąca kończącego dany kwartał.
13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do sprawdzenia otrzymanego rozliczenia ze zdalnych odczytów ze wskazaniem wodomierzy zamontowanych w lokalu. W przypadku stwierdzenia niezgodności rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie do powiadomienia biura Spółdzielni.
14. W przypadku zadłużenia użytkownika lokalu w opłatach powyżej trzech miesięcy Spółdzielnia może dokonać odcięcia dopływu wody ciepłej do lokalu.

IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych niepodzielnikowych;

1. Ustala się okres rozliczeniowy od 1 maja do 30 kwietnia każdego roku.
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) budynku wg. faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej budynku co daje koszt c.o. przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej.



3. Po zakończeniu sezonu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii cieplnej na cele c.o. do 30 lipca roku bieżącego.
4. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie i terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia użytkownika mogą być zaliczane na poczet przyszłych należności czynszowych, lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
7. Podstawą ustalenia zaliczek za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich trzech lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej, oraz planowanych kosztów stałych na dany rok, podanych przez dostawcę ciepła. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - a) zmian cen energii cieplnej;
 - b) wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w nieruchomościach.Opłaty zaliczkowe ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

V. Szczegółowe zasady rozliczenia energii cieplnej w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów C.O.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.
3. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej. Indywidualnym rozliczeniem są objęte również pomieszczenia wspólnego użytkowania, (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.)
4. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. Koszty c.o. ustala się w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg. wskazań urządzeń pomiarowych.
5. Dla mieszkań stosuje się współczynniki korekcyjne w zależności od położenia lokalu. Specjalistyczna firma rozliczeniowa w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej przygotowuje współczynniki korekcyjne obliczone na podstawie projektów poszczególnych lokali. Współczynniki



te, zgodnie z obowiązującymi przepisami i w ramach nich są dostosowane do stanu technicznego budynków.

VI. Podział kosztów ciepła c.o.

1. Łączne koszty ogrzewania poszczególnych nieruchomości są rozdzielane na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
 - a) Część stała- stanowiąca 40% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
 - b) Część zmienna- stanowiąca 60% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników korekcyjnych ze względu na położenie lokalu w budynku.
2. Część stała – odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:
 - kosztów mocy zamówionej, opłaty abonamentowej i przesyłowej,
 - kosztów ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.)
 - kosztów ogrzewania budynku przez piony i rozprowadzenie instalacji c.o.

VII. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

1. Podstawą ustalenia zaliczek za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich trzech lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła. Wysokość zaliczki ustalana jest na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Rada Nadzorcza i może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu :
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach.
3. Podstawą ustalenia zaliczek za c.o. użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu zamontowania podzielników, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w podzielniki, jest miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej planowany na dany rok powiększony współczynnikiem 1.5. Odpłatności te nie podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu po zakończeniu sezonu grzewczego.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nieopomiarowanego w trakcie sezonu rozliczeniowego, w którym nabywca wyraża chęć rozliczenia energii cieplnej wg. podzielników kosztów c.o., wysokość zaliczek za c.o. ustala się jak dla lokali opomiarowanych.



5. Lokale adaptowane w trakcie trwania sezonu rozliczeniowego z lokali użytkowych na mieszkanie i odwrotnie, w których nabywcy wyrażają chęć rozliczenia energii cieplnej wg. podzielników kosztów c.o., zaliczki za c.o. wnoszą w wysokości takiej samej jak i dla lokali opomiarowanych.

VIII. Montaż i odczyty wg podzielników kosztów ogrzewania

1. Budynki, w których część mieszkań jest wyposażona w podzielniki kosztów c.o. uważa się za opomiarowane.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - a) Udostępnienia lokalu w celu:
 - zamontowania przy grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania;
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń;
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - b) Powiadomienia administracji Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielnika.
3. Koszt podzielnika i jego montaż oraz koszt głowic i zaworów termostatycznych pokrywa użytkownik lokalu.
4. Opłata za obsługę podzielników kosztów c.o. uiszczona jest zaliczkowo w opłacie za c.o. przez użytkownika w okresie eksploatacji a rozliczona po otrzymaniu rozliczenia za pobraną energię ciepłą z firmy rozliczeniowej.
5. Odczyt dokonywany jest systemem radiowym, dokonywanym zdalnie przez firmę rozliczeniową.
6. Termin odczytów odbywa się po okresie rozliczeniowym, w dniu 30 kwietnia każdego roku.
7. Serwis odczytowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników,
 - b) dokonanie odczytu wskazań podzielników,
 - c) kontrola typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją,
 - d) sporządzenie protokołu kontroli i po jego podpisaniu pozostawienia kopii użytkownikowi,
8. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

IX. Rozliczenie kosztów c.o.

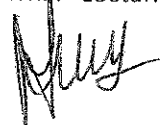
1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego powiadomienia, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 3 miesięcy od dokonania rozliczenia. Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie ma zamontowanych podzielników a (budynki) nieruchomości jest wyposażona w te urządzenia z zachowaniem zapisu pkt. 8 niniejszego rozdziału.



2. Koszt serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników.
3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane na następujących zasadach:
 - a) W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie i terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
 - b) Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia użytkownika mogą być zaliczane na poczet przyszłych należności czynszowych lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
4. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w ust. 3 pkt a) Spółdzielnia, uprawniona jest do naliczenia odsetek za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
5. Użytkownikowi lokali nie służy roszczenie o zapłatę odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie, jeżeli opłata zostanie uiszczona w terminie 30 dni od dnia rozliczenia.
6. W przypadku zerwania plomb lub uszkodzenia podzielnika w jednym z pomieszczeń lokalu bez powiadomienia Spółdzielni, użytkownikowi zostanie przypisany koszt energii cieplnej wynikający ze średniego zużycia energii cieplnej w danym budynku za 1 m², powiększony współczynnikiem zwiększającym 3.
7. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej wg. średniego zużycia energii cieplnej w danym budynku.
8. Podstawą ustalenia opłaty za c.o. użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub podzielnik został uszkodzony, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w podzielniki, zostanie przypisany koszt energii cieplnej wynikający ze średniego zużycia na metr kwadratowy powiększony współczynnikiem zwiększającym 1.5.

X. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

1. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), użytkownik zostanie



obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 50% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty powiadomienia przez Spółdzielnię.

2. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca w formie pisemnego oświadczenia przy przejmowaniu lokalu.
3. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zamiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne między odczyty i przemontowanie podzielników przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje użytkownik tego lokalu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na rozliczenie kosztów c.o. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w węźle cieplnym danego budynku.

XI. Reklamacje

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczania rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 5 tygodni.

XII. Postanowienia końcowe

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują przepisy bezwzględnie obowiązujące.
2. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń niniejszego regulaminu właściwym do rozstrzygania sporów jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółdzielni.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM na posiedzeniu w dniu 24.04.2018 r., uchwałą nr 1/2018

