

Uchwała Nr 16 / 3 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 29 lipca 2021 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r., § 7 ust. 1 pkt 16 Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2018 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. STEFANA BATOREGO
W ŁĘCZNEJ
P O S T A N A W I A:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/1/2019 z dnia 26 lutego 2019 r.

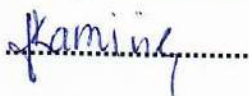
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodnicząca
Rady Nadzorczej



Za uchwałą głosowało: 8 członków
Przeciw uchwale: 0 członków
Wstrzymujących: 0 członków

RADA PRAWNY
Lp. 1190

Michał Karwat

REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

W

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej

I Podstawa prawna :

- ◆ Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r (tj. Dz.U z 2021r poz. 716),
- ◆ Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r (tj. Dz.U z 2020 r poz.275 z późn.zmianami),
- ◆ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r (tj. Dz.U z 2020 r poz. 1465),
- ◆ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania(Dz.U z 2019 r poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351),

II Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej.
2. Rozliczenie polega na:
 - 1) ustaleniu w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych,
 - 2) określeniu rodzaju kosztów,
 - 3) ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale,
 - 4) porównaniu wysokości przypadających na dany lokal kosztów z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczeniu powstałej różnicy.
3. Wprowadzony niniejszym Regulaminem system rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków ciepłno- wilgotnościowych w mieszkaniach.
4. Uchwalenie Regulaminu zwalnia Spółdzielnię z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi członkami.

III. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów c.o.

1. KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA

§ 1

- 1) Kosztami dostawy ciepła dla budynków są wydatki ponoszone przez nieruchomości związane z zakupem wynikające z faktur jego dostawcy tj. „Łęczyńskiej Energetyki” Sp. z o.o. z siedzibą w Bogdance.
- 2) Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego węzła c.o. w budynku z podziałem na koszty stałe i zmienne,
- 3) Koszty stałe ciepła to opłaty za : zamówioną moc cieplną i opłata przesyłowa stała,
- 4) Koszty zmienne dostawy ciepła to koszt :
 - zużytego ciepła i jego przesyłu wg wskazań ciepłomierza oraz ceny ciepła i przesyłu dla grupy taryfowej odbiorcy,
 - uzupełnienia nośnika ciepła wg wskazań wodomierzy oraz ceny nośnika ciepła dla grupy taryfowej odbiorcy,

2. PRZEDMIOT INDYWIDUALNEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW C.O.

§ 2

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania nieruchomości w danym węźle cieplnym budynku.
2. Punktem rozliczeniowym jest węzeł cieplny w budynku.
3. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości,
4. Rozliczenie kosztów c.o. dokonuje się za okres roku obrachunkowego *tj. od stycznia do grudnia.*

3. WSPÓŁCZYNNIKI KOREKCYJNE

§ 3

1. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki korekcyjne.
Za lokal niekorzystnie położony uznaje się lokal położony na parterze, szczytowy, przy dylatacjach oraz najwyższej kondygnacji.
Zredukowana ilość stałych jednostek podziału stanowi bonifikatę z tytułu niekorzystnego położenia mieszkania.
2. Dla lokali usługowych zlokalizowanych
 - a) w jednej nieruchomości z lokalami mieszkalnymi stosuje się współczynniki korekcyjne jak w pkt.1
 - b) wolno stojących nie stosuje się współczynników korekcyjnych.

4. PODZIAŁ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

§ 4

1. Koszty ciepła dla potrzeb c.o. poszczególnych nieruchomości są rozdzielane w następujący sposób:
 - a) koszty stałe ciepła – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) koszty zmienne c.o. zależne od zużycia ciepła przez obiekt rozliczane są w proporcjach:
 - ◆ część wspólna kosztów energii cieplnej zmierzonych przez licznik ciepła w węźle cieplnym będzie rozliczonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu zgodnie z załącznikami nr 1, 2.
Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, ogrzewanie łazienek, p. pokoi, kuchni, które nie są opomiarowane.
 - ◆ część indywidualna kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik ciepła w węźle cieplnym będzie rozliczone proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów, pomniejszonych lub powiększonych współczynnikami korekcyjnymi zgodnie z załącznikami nr 1, 2.

5. ZALICZKI NA POCZET KOSZTÓW CIEPŁA

§ 5

1. Zaliczki na poczet kosztów ciepła dla celów c.o. ustalane są na podstawie średniego zużycia ciepła w poszczególnych nieruchomościach i aktualnej ceny ciepła dla poszczególnych grup taryfowych odbiorcy.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów c.o. ustala Zarząd Spółdzielni po zapoznaniu Rady Nadzorczej z kalkulacją. Zaliczka będzie określona kwotowo (zł/m² p.u./miesiąc)
Zaliczki mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian ciepła.
3. Użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu zamontowania podzielników Spółdzielnia ma prawo *naliczyć opłatę ryczałtową (opłata stała + 1,5 krotność opłaty zmiennej)*.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nieopomiarowanego w trakcie sezonu rozliczeniowego, którego nabywca wyraża zgodę na włączenie lokalu do systemu rozliczeniowego – montaż podzielników następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku lokali będących w dyspozycji Spółdzielni (pustostanów) zaliczki na poczet kosztów c.o. są ewidencjonowane i naliczane w koszty Spółdzielni.

6. MONTAŻ UZUPEŁNIAJĄCY I ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O.

§ 6

1. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Koszt podzielnika i jego montażu pokrywa użytkownik lokalu.
3. Czynności odczytowe i rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonuje działająca z upoważnienia Spółdzielni firma rozliczeniowa.
4. Rozliczenie następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania drogą radiową.
5. Odczyty *odbywają się po zakończeniu roku obrachunkowego w miesiącu grudniu* każdego roku.

§ 7

W trakcie trwania sezonu grzewczego należy dokonywać kontroli w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej stwierdzonym w poprzednich sezonach grzewczych. Kontroli dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni.

7. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego dokumentu rozliczeniowego użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Koszt serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania pisemnie.

§ 9

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie.
4. Członkom Spółdzielni nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty. Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty przez okres 30 dni.
5. Podstawą ustalenia opłaty za c.o. użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu montażu podzielników kosztów c.o. jest stawka ryczałtowa.
Stawka ryczałtowa nie podlega rozliczeniu, a suma ustalonych opłat zmniejsza koszty do rozliczenia dla pozostałych lokali w budynku.
6. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych :
 - 1) W przypadku zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika w lokalu z winy użytkownika koszty zmienne zostaną oszacowane na podstawie średniego kosztu zmiennego zużycia ciepła w nieruchomości powiększonego współczynnikiem 2,0
 - 2) W przypadku gdy użytkownik samowolnie bez zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą np. zwiększając wielkość lub moc grzejników zostanie on obciążony dodatkową opłatą zmienną za ciepło wynoszącą 2- krotność opłat zaliczkowych wniesionych w okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego przez Spółdzielnię.
 - 3) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje zbywający lub nabywający na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego do Spółdzielni,
 - 4) W przypadku gdy użytkownik samowolnie bez zgody Spółdzielni zdemontował grzejnik lub podzielnik, koszty zmienne zostaną oszacowane na podstawie średniego kosztu zmiennego w nieruchomości powiększonego współczynnikiem 2,0
 - 5) W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na rozliczenie kosztów c.o. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w węźle cieplnym danego budynku.
7. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. wymiana grzejnika) przeniesienie podzielników kosztów c.o. należy zgłosić do firmy rozliczeniowej. Koszty zamontowania podzielników kosztów c.o. pokrywa użytkownik lokalu.

8. USTALENIA KOŃCOWE

1. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych :
 - a) wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów c.o. stosuje się zasady rozliczeń , jak dla lokali mieszkalnych,
 - b) nie wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów c.o. stosuje się stawkę ryczałtową. Stawka ryczałtowa nie podlega rozliczeniu, a suma ustalonych opłat zmniejsza koszty do rozliczenia dla pozostałych lokali w budynku,
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o., podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni , a w szczególności:
 - ◆ zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - ◆ demontaż grzejników lub likwidacja,
 - ◆ spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - ◆ zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - ◆ uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zniekształcenia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. W przeciwnym razie Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

IV ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH OPOMIAROWANYCH I NIEOPOMIAROWANYCH

§ 10

1. Ustala się kwartalny okres rozliczeniowy zużytego ciepła na podgrzanie wody użytkowej.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę ciepła do podgrzania wody użytkowej są:
 - ◆ koszty stałe ciepła – opłata za zamówioną moc, opłata stała przesyłowa,
 - ◆ koszty zmienne dostawy ciepła – ilość zużytego ciepła i jego przesyłu oraz ceny ciepła i przesyłu dla grupy taryfowej odbiorcy.

1. PRZEDMIOT INDYWIDUALNEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

- 1) Indywidualne zużycie ciepła na podgrzanie wody użytkowej będzie rozliczane wg wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach.
- 2) Obliczenie kosztu ciepła do podgrzania 1m³ wody użytkowej za okres rozliczeniowy odbywać się będzie w następujący sposób:
suma kosztu zmiennego w grupie taryfowej odbiorcy danej Wymiennikowni podzielona przez łączną ilość m³ wody użytkowej zużytej przez nieruchomości z danej Wymiennikowni.

2. ZALICZKA NA POCZET KOSZTÓW CIEPŁA NA PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

§ 12

1. Zaliczki na poczet kosztów ciepła dla celów c.w. ustalone są w następujący sposób:
 - ◆ opłata stała - proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości.
 - ◆ opłata zmienna - na podstawie średniego zużycia ciepła w poszczególnych nieruchomościach i aktualnej ceny ciepła dla poszczególnych grup taryfowych oraz ilości zużycia wody użytkowej
2. Zaliczki wnoszone są miesięcznie w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się opłatę ryczałtową.

3. ODCZYTY WODOMIERZY

§ 13

Rejestracja odczytów wodomierzy do z.w. i c.w. z nakładką radiową w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonywana jest za pomocą zdalnego odczytu na koniec okresu rozliczeniowego na dzień 31 marzec, 30 czerwiec, 30 wrzesień, 31 grudzień każdego roku.

4. USZKODZENIA WODOMIERZY

§ 14

1. W przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza lokator jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni.
2. Koszt ponownego założenia wodomierza i plomb ponosi lokator.

5. SANKCJE NARUSZENIA PLOMB WODOMIERZY I USZKODZENIA WODOMIERZY

§ 15

Stwierdzenie naruszenia plomb lub wodomierza podczas kontrolnego odczytu upoważnia Spółdzielnię do naliczenia zużycia wody w wysokości **1 m³/miesiąc/osobę zamieszkałą** w lokalu.

V PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 16

1. Do obowiązków Spółdzielni należy :
 - 1) konserwacja urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
 - 2) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą,
 - 3) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody , przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika.

§ 17

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

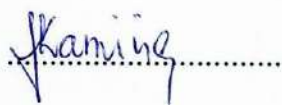
- 1) umożliwianie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń,
- 2) udostępnienie Spółdzielni każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,
- 3) zapewnienie warunków do prawidłowego działania podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
- 4) niezwłoczne informowanie administracji osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, wodomierza , zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę,
- 5) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

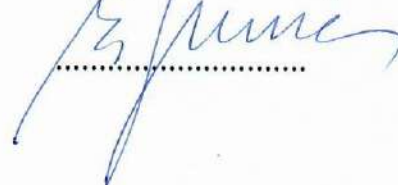
§ 19

1. Niniejszy Regulamin nie ma zastosowania do rozliczania kosztów energii cieplnej do celów c.o. i dostawy ciepłej wody użytkowej w budynku położonym w Ludwinie Kolonia 35.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody przyjęty Uchwałą Nr 1/1/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 26 lutego 2019 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

.....

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

.....

Załącznik nr 1
do Regulaminu kosztów dostawy
ciepła do lokali oraz pobierania
opłat za centralne ogrzewanie
i podgrzanie wody z dnia 29.07.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	% podział kosztów zmiennych centralnego ogrzewania	
		Część wspólna nieruchomości	Wg wskazań ilości jednostek podzielników kosztów
1	2	3	4
1.	<u>Os. Samsonowicza</u>		
1.1	ul. Staszica 4	50	50
1.2	ul. Staszica 6		
1.3	ul. Staszica 7		
1.4	ul. Staszica 8		
1.5	ul. Skarbka 1		
1.6	ul. Gwarków 1		
1.7	ul. Gwarków 2		
1.8	ul. Gwarków 3		
1.9	ul. Gwarków 4		
2.	<u>Os. Niepodległości</u>		
2.1	ul. Armii Krajowej 3	50	50
2.2	ul. Orłąt Lwowskich 2		
2.3	ul. Orłąt Lwowskich 3		
2.4	ul. Gen. Sikorskiego 4		
2.5	ul. Gen. Sikorskiego 6		
2.6	ul. Bogdanowicza 1		
2.7	ul. Bogdanowicza 3		
2.8	ul. Bogdanowicza 5		
2.9	ul. Bogdanowicza 7		
2.10	ul. Patriotów Polskich 5		
2.11	ul. Patriotów Polskich 7		
3.	<u>Os. Bobrowniki</u>		
3.1	ul. Wierzbowa 1	50	50
3.2	ul. Wierzbowa 11		
3.3	ul. Wierzbowa 13		
3.4	ul. Wierzbowa 15		
3.5	ul. Wierzbowa 17		
3.6	ul. Wierzbowa 19		
3.7	ul. Wierzbowa 21		
3.8	ul. Wiosenna 1		
3.9	ul. Wiosenna 2-4		
3.10	ul. Wiosenna 3		
3.11	ul. Wiosenna 7		
3.12	ul. Wiklinowa 2-4-6		
3.13	ul. Wiklinowa 8-10-12		
3.14	ul. Wiklinowa 16		
3.15	ul. Spacerowa 1		
3.16	ul. Spacerowa 3		
3.17	ul. Spacerowa 7		
3.18	ul. Wrzosowa 1-3		
3.19	ul. Jaśminowa 7		

Załącznik nr 2
do Regulaminu kosztów dostawy
ciepła do lokali oraz pobierania
opłat za centralne ogrzewanie
i podgrzanie wody z dnia 29.07.2021 r

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>% podział kosztów zmiennych centralnego ogrzewania</i>	
		<i>Część wspólna nieruchomości</i>	<i>Wg wskazań ilości jednostek podzielników kosztów</i>
1	2	3	4
1.	ul. Piłsudskiego 10	40	60
2.	<u>Os. Niepodległości</u>		
2.1	ul. Obrońców Pokoju 7	40	60
2.2	ul. Obrońców Pokoju 9		
2.3	ul. Obrońców Pokoju 11		
2.4	ul. Patriotów Polskich 1		
2.5	ul. Patriotów Polskich 3		