

Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 648)

Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz.1208)

Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz.1048)

Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie z dnia 3.06.2002r. z późniejszymi zmianami.

ZASADY OGÓLNE

Słowniczek

Użytym w niniejszym regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie :

1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie,
2. użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna posiadająca jeden z tytułów prawnych do lokalu w budynku Spółdzielni :
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) prawo odrębnej własności,
 - d) najem lokalu,

Użytkownikiem lokalu jest również osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym.

3. lokal - lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.
4. centralne ogrzewanie - system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnej sieci ciepłowniczej miejskiej do elementów grzejnych budynku w celu zapewnienia odpowiedniej temperatury wewnętrznej w jego pomieszczeniach,
5. powierzchnia ogrzewana lokalu :
 - a) powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania,
 - b) powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc, itp)
Do powierzchni ogrzewanej lokalu nie wlicza się : balkonów, logii, tarasów, także piwnic przynależących do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
6. powierzchnia ogrzewana budynku:
 - a) powierzchnia ogrzewana lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne znajdujących się w tym budynku,
 - b) powierzchnia pomieszczeń wspólnych (tj. klatek schodowych, suszarni, wózkowni, itp.)

Podstawą określenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz pomieszczeń wspólnych jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana nieruchomości.

7. Okres rozliczeniowy - przedział czasu, za który dokonywane jest rozliczenie.

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków, które stanowią podstawę rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie zużycia energii cieplnej z tego tytułu.
2. Celem rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest ustalenie wysokości kosztów, zaliczek oraz rozliczenie kosztów dla poszczególnych lokali za dostarczone ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania lokali.
3. Spółdzielnia działając w imieniu i na rzecz użytkowników lokali pośredniczy w dostawie energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC do budynków stanowiących zasoby spółdzielcze na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu, zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 2

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali stanowią koszty wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników, zabudowanych w węzłach cieplnych poszczególnych nieruchomości, mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzania lokali i podgrzania wody (jeżeli budynek wyposażony jest w instalacje centralnej ciepłej wody użytkowej).
2. Koszty budowy i remontu instalacji centralnego ogrzewania nieruchomości obciążają fundusz remontowy, a utrzymanie i naprawy tej instalacji stanowią koszty konserwacji nieruchomości.
3. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane wg faktur dostawcy ciepła na poszczególne budynki.
4. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obejmują:
 - opłatę stałą na którą składa się:
 - a) opłata za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - b) opłata za przesył, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - opłatę zmienną, na którą składa się:
 - a) opłata za zużytą energię stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki,
 - b) opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła,
 - c) opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m³wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki 1 m³ nośnika ciepła.

4. W budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię , w których użytkownicy lokali korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, niewyposażonej w indywidualne urządzenia pomiarowe tj. ciepłomierze lub podzielniki kosztów, indywidualne koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na drodze podziału kosztów ogrzewania całego budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy liczony od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
6. Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych, wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają wraz z podatkiem VAT koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 3

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania zobowiązany jest wносить - łącznie z pozostałymi opłatami za korzystanie z lokalu - miesięczne opłaty zaliczkowe z tytułu centralnego ogrzewania w formie stawki kwotowej przypadającej na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
2. Zaliczki wnoszone są w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i garaży ustala Rada Nadzorcza indywidualnie dla każdego budynku mieszkalnego zarządzanego przez Spółdzielnię w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym przy uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię ciepłą.
4. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Wysokość opłat zaliczkowych wnoszonych na poczet centralnego ogrzewania może ulec zmianie, jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów (np. zmiany stawek taryfowych, zwiększenie zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywaniami itp.).
6. Zmianę wysokości opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i garaży uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
7. Zmianę wysokości opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie lokali użytkowych uchwała Zarząd Spółdzielni.
8. Ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali następuje w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu rzeczywistych rocznych kosztów centralnego ogrzewania przypadających na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu w danym budynku, naliczona opłata zaliczkowa zostaje rozliczona w celu ustalenia wielkości stosownych zwrotów lub dopłat.

10. O wynikach rozliczenia każdy użytkownik lokalu zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie. Zawiadomienie zawiera następujące informacje:
 - a) koszty ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym,
 - b) suma naliczonych zaliczek,
 - c) saldo rozliczenia: dopłata lub nadpłata do uwzględnienia przy najbliższej opłacie,
11. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie mniejsza od poniesionych kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal - użytkownik lokalu zobowiązany dopłacić brakującą kwotę w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Zarząd może podjąć uchwałę o wydłużeniu okresu, w którym należy dokonać wpłaty.
12. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie wyższa od kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal, Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za kolejny miesiąc lub na indywidualny wniosek zwróci użytkownikowi lokalu.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub garażu (np. zbycie prawa do lokalu) użytkownik nabywający tytuł prawny do lokalu przejmuje prawa i obowiązki z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
14. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych dokonywane jest z najemcą lokalu lub byłym najemcą lokalu za faktyczny okres korzystania z lokalu.
15. W przypadku rozwiązania/ustania umowy najmu lokalu użytkowego w ciągu roku kalendarzowego, Spółdzielnia rozlicza koszty ogrzewania lokalu z byłym najemcą lokalu za okres od dnia 1 stycznia danego roku do dnia rozwiązania/ustania stosunku najmu. Rozliczenie następuje po zaewidencjonowaniu wszystkich kosztów centralnego ogrzewania obejmujących w/w okres.
16. Dopuszcza się możliwość pokrycia roszczenia Spółdzielni wobec użytkownika lokalu z innych tytułów związanych z opłatami z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu z nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 25.10.2021r. uchwała Nr 138/42/2021 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2022r.

Jednocześnie z dniem 31.12.2021r. uchyla się Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” z dnia 19.10.2005r. oraz Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” z dnia 14.11.2011r.

na oryginale właściwe podpisy