

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

(tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone aneksem nr 1/2024 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej ”Wspólnota-Dąbie” nr 31/8/2024 z dnia 22.01.2024r.)

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 1997 nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U.1982 Nr 30 poz.210 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami)
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 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz.U. 2001 Nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami)
8. 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, znajdujący się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię,
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. **dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
6. **odbiorca ciepła** - Spółdzielnia, otrzymująca ciepło od dostawcy zgodnie z zawartą mową.
7. **powierzchnia ogrzewana lokalu** :
 - a) suma powierzchni użytkowej pomieszczeń, wchodzących w skład lokalu, w których

- zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania,
- b) suma powierzchni użytkowej pomieszczeń, wchodzących w skład lokalu nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania 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.
8. **powierzchnia ogrzewana budynku:**
- a) suma powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne znajdujących się w tym budynku,
 - b) suma powierzchni użytkowej ogrzewanych pomieszczeń wspólnych, znajdujących się w budynku. (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, sporządzona przez Spółdzielnię.
9. **okres rozliczeniowy** - przedział czasu, za który dokonywane jest rozliczenie.

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
2. Celem rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest ustalenie wysokości kosztów, opłat zaliczkowych oraz określenie wysokości tych kosztów przypadających na poszczególne lokale.
3. Spółdzielnia, działając w imieniu i na rzecz użytkowników lokali, pośredniczy w dostawie energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC S.A. w Krakowie do budynków stanowiących zasoby spółdzielcze na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków i lokali będących w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
5. 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 to zobowiązania pieniężne Spółdzielni wobec dostawcy energii cieplnej, wynikające z faktur, wystawianych przez MPEC S.A. w Krakowie zgodnie z umową, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach cieplnych

poszczególnych budynków, mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzania lokali i podgrzania wody (jeżeli budynek wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej).

2. Koszty remontu instalacji centralnego ogrzewania nieruchomości obciążają fundusz remontowy, a utrzymanie i naprawy tej instalacji stanowią koszty konserwacji nieruchomości.
3. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie na każdy budynek.
4. Każdy budynek wyposażony jest w odrębny układ pomiarowo-rozliczeniowy tj. ciepłomierz, zainstalowany w węźle cieplnym budynku, określający ilość oraz parametry nośnika ciepła dostarczanego do budynku w celu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania poszczególnych lokali w danym budynku.
5. Spółdzielnia stosuje metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tych budynkach zgodne z art. 45 a ust. 8 i 9 ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.
6. Spółdzielnia nie wyposaża lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania, gdyż przeprowadzona - zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 4. - analiza technicznej wykonalności i opłacalności montażu ciepłomierzy i podzielników kosztów dla wszystkich budynków wykazała, iż jest to technicznie niewykonalne i nieopłacalne.
7. Ocena technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania została wykonana przy uwzględnieniu następujących założeń:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali,
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,
 - 4) zakres termomodernizacji budynku,
 - 5) koszty montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
8. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obejmują:
 - a) koszty za zamówioną moc cieplną, wyliczone wg :
 - opłaty stałej za moc zamówioną, stanowiącej iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - opłaty stałej za stałe usługi przesyłowe, stanowiącej 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,
 - b) koszty wynikające ze zużycia energii cieplnej, wyliczone wg:
 - opłaty zmiennej za zużytą energię, stanowiącej 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,
 - opłaty zmiennej za usługi przesyłowe zmienne, stanowiącej iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła,

- c) koszty za nośnik ciepła stanowiące iloczyn liczby m^3 wody za uzupełnienie instalacji centralnego ogrzewania i taryfowej stawki $1 m^3$ nośnika ciepła.
9. We wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w których użytkownicy lokali korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, niewyposażonej w indywidualne urządzenia pomiarowe indywidualne, koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na drodze podziału kosztów ogrzewania całego budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.
 10. Koszty ogrzewania części wspólnych budynku zawarte są w kosztach ogrzewania poszczególnych lokali, proporcjonalnie do powierzchni ogrzewania lokali znajdujących się w tym budynku.
 11. Przyjęta metoda rozliczania zużycia energii cieplnej i ponoszonych kosztów przez użytkowników lokali obejmuje wszystkie lokale w danym budynku.
 12. Koszty zakupu ciepła pomniejsza się o uzyskane upusty od dostawy ciepła za niedotrzymanie ustalonych w umowie standardów.
 13. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
 14. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy liczony od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
 15. 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 $1 m^2$ powierzchni ogrzewanej lokalu.
2. Opłaty zaliczkowe wnoszone są w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Wysokość opłat zaliczkowych 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 cieplną.
4. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni.

5. Wysokość miesięcznych 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. Ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali następuje w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego - w wyniku zestawienia rzeczywistego rocznego kosztu centralnego ogrzewania danego lokalu, wyliczonego wg kosztu przypadającego na 1m² powierzchni ogrzewanej lokalu w budynku z naliczonymi opłatami zaliczkowymi.
7. O wynikach rozliczenia każdy użytkownik lokalu zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię. Zawiadomienie zawiera następujące informacje :
 - a) dla budynku:
 - powierzchnia ogrzewana budynku,
 - ilość pobranego ciepła,
 - ilość pobranego ciepła, przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczonym okresie,
 - koszt pobranego ciepła na potrzeby ogrzewania lokali wg faktury,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
 - b) dla lokalu:
 - powierzchnia ogrzewana lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku.
8. 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.
9. Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma naliczonych zaliczek będzie wyższa od kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal, Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za lokal za kolejny miesiąc lub na indywidualny wniosek zwróci użytkownikowi lokalu, pod warunkiem braku zadłużenia wobec Spółdzielni.
10. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat, wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.
11. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia ciepła w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.
12. O sposobie rozpatrzenia reklamacji użytkownik lokalu zostanie powiadomiony pisemnie, w terminie 30 dni od daty złożenia pisma.

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.

§ 4

Postanowienia końcowe.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielń i innych regulaminach.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota-Dąbie" w Krakowie w dniu 12 grudnia 2022r. Uchwałą nr 183 /56/2022 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie w dniu 25.10.2021r. uchwała Nr 138/42/2021.
4. Treść niniejszego regulaminu umieszcza się na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnia na żądanie użytkownika lokalu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Na oryginale właściwe podpisy i pieczęcie