

Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania

Podstawa prawna:
 - Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003 r.) z p. zm.
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z obowiązującym prawem, ceny energii ciepłej są ustalane w formie taryf dla ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki powołany Ustawą Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 art. 23 z 1997 r.) z p. zm.
 Zgodnie z Ustawą Spółdzielnie Mieszkaniowe pośredniczą pomiędzy członkiem Spółdzielni a Dostawcą ciepła przy rozliczeniach, nie pobierając z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.
 Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny energii ciepłej ustalanej przez Dostawcę ciepła.

I. Postanowienia ogólne:

1. Koszty energii ciepłej stanowią wyłączenie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii ciepłej i obejmują:

- 1.1 opłatę stałą związaną z:
 - zamówioną mocą ciepłą
 - usługą przesyłową
 - nośnikiem ciepła
 - opłatą abonamentową za przyłącze

1.2 opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię ciepłą wyrażoną w zł za I GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

2.1 opłaty stałej - budynków lub zespołów budynków zasilanych z jednego węzła

2.2 opłaty zmiennej - budynków lub zespołów budynków zasilanych z jednego węzła

3.1 opłaty stałej - wyrażonej w zł za m² powierzchni użytkowej

3.2 opłaty zmiennej - wyrażonej w zł za GJ

Okresem rozliczeniowym jest dla:
 4.1 opłaty stałej: - rok kalendarzowy
 4.2 kosztów zmiennych: - 12-cie miesięcy.

5.1 pobierać opłaty stałe i zmienne przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego,
 5.2 ustalać uśrednione stawki opłat za ogrzewanie dla budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła,
 5.3 w miarę możliwości Spółdzielnia będzie ustalała indywidualne zaliczki dla poszczególnych mieszkań przypisanych do jednego węzła.

6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się całą powierzchnię lokalu, w którym znajdują się grzejniki c.o. w tym powierzchnię pomieszczeń wchodzących

Spółdzielnia będzie:
 5.1 pobierać opłaty stałe i zmienne przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego,
 5.2 ustalać uśrednione stawki opłat za ogrzewanie dla budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła,
 5.3 w miarę możliwości Spółdzielnia będzie ustalała indywidualne zaliczki dla poszczególnych mieszkań przypisanych do jednego węzła.

Termin rozpoczynający okres rozliczeniowy ustalany jest indywidualnie dla każdej nieruchomości /węzła/.

6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się całą powierzchnię lokalu, w którym znajdują się grzejniki c.o. w tym powierzchnię pomieszczeń wchodzących

Robby

[Signature]

7. w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp.) nawet jeżeli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników c.o.
W lokalach mieszkalnych rozliczanych z podzielników kosztów wprowadza się współczynnik korygujący (niekorzystne usytuowane mieszkanie w bryle budynku). Wartość współczynnika określa się indywidualnie dla lokalu w budynku w danym węzle.

II. 1.

Opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal mieszkalny obliczana jest następująco:

Kwota kosztów stałych (wartość A) przypadająca na dany budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła dzielona jest przez powierzchnię użytkową budynków objętych tą opłatą (wartość B), dzielona przez 12, mnożona przez pow. użytkową mieszkania (wartość C) daje kwotę opłaty mieszczącej (wartość D),

$$\text{wzór: } D = A : B : 12 \times C$$

Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniu z członkami. Ustalone opłaty winny pokryć w całości koszty stałe. Ewentualna różnica między kosztami a opłatami na koniec roku opłat w następnym okresie rozliczeniowym do zwiększenia lub zmniejszenia Na koniec roku kalendarzowego ewentualna różnica odnoszona będzie na rozliczenia międzyokresowe.
Opłaty na pokrycie kosztów wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego następująco:

- 2.1
- a) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów opłata mieszcząca w formie zaliczki ustalana może być indywidualnie dla każdego mieszkania. Wielkość zaliczki ustalana jest jako iloczyn G1 i ceny za 1 GJ. W celu uniknięcia zbyt dużych różnic między zaliczkami a końcowym rozliczeniem indywidualnym, ilość G1 oraz ilość jednostek obliczeniowych są wielkościami średnimi z trzech lat.
na pisemny wniosek lokatora wysokość zaliczki może być powiększona lub obniżona (do wysokości pokrycia kosztów indywidualnych lokatora poniesionych w ostatnim okresie rozliczeniowym) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. w przypadku nowego lokatora wysokość zaliczki ustala się w wysokości zaliczki poprzedniego lokatora.
 - b) dla osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy mieszcząca zaliczka nie może być wyższa od średniego kosztu centralnego ogrzewania w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni lokalu w rozliczanym węzle ciepłym z ostatniego okresu rozliczeniowego, po uwzględnieniu wzrostu cen dostawcy ciepła.
 - c) Opłaty dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach opomiarowanych ustalane są jako iloczyn energii przypisanej do lokalu i ceny GJ. Ilość energii przypisanej do lokalu jest wielkością szacunkową i wynika z maksymalnego zużycia energii w lokalu mieszkalnym wyposażonym w podzielniki kosztów w tym samym węzle. Sposób szacunkowego obliczania energii opisany

2.2

Opłaty dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach opomiarowanych ustalane są jako iloczyn energii przypisanej do lokalu i ceny GJ. Ilość energii przypisanej do lokalu jest wielkością szacunkową i wynika z maksymalnego zużycia energii w lokalu mieszkalnym wyposażonym w podzielniki kosztów w tym samym węzle. Sposób szacunkowego obliczania energii opisany

Robbiey

Hand

jest w części III ust. 6
Opłaty w budynkach, w których jednostką rozliczeniową kosztów energii ciepłej w poprzednich okresach rozliczeniowych. Kwotę zaliczki przypadającej na mieszkanie oblicza się w następujący sposób: (Ilość GJ z danego węzła x cena za 1GJ): pow. mieszkań w danym węzle : 12 m-cy x pow. mieszkania. Ilość GJ jest to średnie zużycie energii w ostatnich trzech latach.

2.3

III. Rozliczanie kosztów energii ciepłej

1. Rozliczeniu z użytkownikami podlegają koszty zmienne za faktycznie pobraną energię ciepłą dla celów ogrzewania.
2. Rozliczenie lokali mieszkalnych i użytkowych w węzłach, których powyżej 50% lokatorów wyraziło zgodę na rozliczanie bez podzielników, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów c.o. z m² powierzchni mieszkania po zakończeniu roku kalendarzowego do 30.06 następnego roku.
3. Rozliczanie w węzłach których lokatorzy rozliczani są z podzielników dokonywane jest zgodnie z ustalonym harmonogramem odczytów. Prowadzone jest w systemie opomiarowanym przez firmę, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę.
4. Całkowite koszty zmienne w lokalach mieszkalnych dzieli się na: koszty zużycia i koszty wspólne. Koszty zużycia w węzle oblicza się jako iloczyn sumy jednostek obliczeniowych we wszystkich lokalach mieszkalnych i cenę za jednostkę. Koszty wspólne stanowią różnicę między kosztami całkowitymi i kosztami zużycia.

4.1 W skład kosztów zużycia c.o. wchodzi koszty z urządzeń opomiarowanych w lokalach mieszkalnych. Wielkość kosztów zużycia przypadająca na lokal mieszkalny zależy od ilości jednostek obliczeniowych zużycia w lokalu oraz ceny za jednostkę obliczeniową zużycia. Cena jednostki obliczeniowej jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni, w odniesieniu do aktualnej taryfy opłat za ciepło. Cena jednostkowa mnożona przez ilość jednostek obliczeniowych zużycia w lokalu mieszkalnym, daje koszt zużycia przypadający na lokal.

W celu uniknięcia wyzębienia lokali mieszkalnych, wprowadza się minimalne zużycie jednostek obliczeniowych w lokalu. Wielkość ta stanowi 20% średniego zużycia jednostek przypadających na m² lokalu mieszkalnego. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. w lokalu minimalne zużycie będzie niższe niż ustalone, lokator zostanie obciążony wysokością minimalnego zużycia przypadającego na jego lokal. Wysokość minimalnego zużycia jednostek obliczeniowych zostanie wyliczona na podstawie zużycia ciepła z ostatnich 3 lat. O wysokości minimalnego zużycia jednostek obliczeniowych w lokalach, lokatorzy zostaną poinformowani pisemnie. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie wszystkie urządzenia grzewcze są opomiarowane to do ilości jednostek obliczeniowych zużycia odczytanych z podzielników dodaje się szacunkowe ilości jednostek obliczeniowych zużycia według zasady:

- a) dla pomieszczenia, w którym grzejnik jest nieopomiarowany z woli lokatora (np. nieudostępnienie grzejnika do opomiarowania) ilość jednostek zużycia jest jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z zasadą określoną w części III ust.

4.1'

Robbery
3

5 Regulaminu,
 b) dla pomieszczenia, w którym grzejnik jest nieopomiarowany z przyczyn technicznych niezależnych od lokatora ilość jednostek zużycia oblicza się metodą szacunkową przyjmując średnie zużycie na m² w rozliczanym węzle.
 W lokalach mieszkalnych, w których w okresie rozliczeniowym ulegnie uszkodzeniu podzielnik kosztów ogrzewania, rozliczenie następuje według następujących zasad:

a) uszkodzenie nastąpiło z winy lokatora: rozliczenie dla pomieszczenia z uszkodzonym podzielnikiem następuje metodą szacunkową, jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z metodą opisaną w cz. III ust. 5 Regulaminu i dodatkowo lokator ponosi wszelkie koszty związane z jego naprawą lub wymianą.
 b) uszkodzenie podzielnika nastąpiło z przyczyn niezależnych od lokatora: ilość jednostek zużycia w pomieszczeniu oblicza się metodą szacunkową, przyjmując średnie zużycie na m² z ostatnich dwóch lat, w tym pomieszczeniu.
 Dla obu przypadków (a i b) tak wyliczone jednostki zużycia sumowane są z jednostkami zużycia odczytanymi w pozostałych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego. Wyliczona ilość jednostek zużycia stanowi podstawę wyliczenia kosztów zużycia c.o. w lokalu mieszkalnym.
 Wielkość kosztów wspólnych zależy od zużycia ciepła przez urządzenia nie posiadające podzielników/klatki schodowe, suszarnie, pralnie łazienki i w.c./ Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów zużycia ciepła przez urządzenia nieopomiarowane oraz na pokrycie strat na sieciach wewnętrznym.

Koszty wspólne (E) dzieli się na koszty wspólne rozliczone na ilość mieszkań w węzle (F) i koszty wspólne rozliczane na moc grzewczą zainstalowaną w łazienkach i w.c. zaliczanych do rozliczaniego węzła (G). Koszty wspólne przypadające na mieszkanie (H) stanowią sumę kosztów (F i G) według wzoru:

$$H = F + G$$

Koszty wspólne rozliczane na mieszkanie (F) rozlicza się w następujący sposób: 40% kosztów wspólnych (E) dzieli się na ilość mieszkań w węzle (M)

$$F = 0,4 \times E : M$$

Koszty wspólne rozliczone na moc grzewczą zainstalowaną w łazienkach i w.c. (G) rozlicza się następująco:

60% kosztów wspólnych (E) dzieli się na moc całkowitą zainstalowaną we wszystkich łazienkach i w.c. w danym węzle (W1). Wyliczony w ten sposób koszt mocy jednostkowej zainstalowanej w łazienkach (K) mnoży się przez moc zainstalowaną w łazience i w.c. w obliczanym lokalu (W2).

$$K = 0,6 \times E : W1$$

$$G = K \times W2$$

Na piśmie oświadczenie lokatora grzejnik w łazience i w.c. może być opomiarowany. W takim wypadku koszty ogrzewania łazienki i w.c. rozliczane są z faktycznej ilości jednostek wskazanej na założonym podzielniku oraz z mocy grzewczej pionów wypożyczonych w podzielniku kosztów w nieruchomości. Dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach opomiarowanych ilość zużycia ciepła ustala się metodą szacunkową.

Handwritten signature and date:
 4
 2007

Za podstawę przyjmuje się maksymalne zużycie jednostek obliczeniowych w przeliczeniu na m² w lokalu rozliczanym indywidualnie w tym samym węzle. Szacunkową ilość jednostek zużycia w lokalu nieopomiarowanym (wartość D) oblicza się następująco:

Maksymalna ilość jednostek na 1 m² w lokalu opomiarowanym (wartość A) zwiększana jest o współczynnik 1,6 i mnożona przez powierzchnię mieszkania nie wyposażonego w podzielnik (wartość B).

$$\text{Wzór: } D = A \times 1,6 \times B$$

Dalsze rozliczenie dokonywane jest jak dla lokali rozliczanych indywidualnie w tym węzle.

6. W "Rozliczeniu indywidualnym" lokatorów w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe nie posiadające podzielników kosztów występuje dodatkowo pozycja koszty użytkowe.

Jest to wielkość opłaty wniesiona przez użytkowników tych lokali. /Sposób naliczania tych kwot podano w części IV B ust. 2.2/

Koszty użytkowe odejmowane są od całkowitych kosztów zmiennej części. Tak wyliczona wielkość rozliczana jest na poszczególne lokale mieszkalne zgodnie z zasadami podanymi w części III ust. 4.

7. Ustalone w wyniku rozliczenia:

-nadpłaty – powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na pokrycie zaległości w opłatach jeśli występują. W przypadku braku zadłużenia zmniejszają opłaty za mieszkanie wnoszone po okresie rozliczeniowym. Na pisemny wniosek lokatora nadpłata może być przekazana na wskazane konto. Termin wypłaty ustalony przez Zarząd, nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty rozliczenia. Wypłata następuje po odliczeniu wszelkich ewentualnych zaległości płatniczych względem Spółdzielni, oraz po potrąceniu kosztów wypłaty tj. prowizja dla banku, opłata pocztowa.

-niedopłaty – winny być spłacone do końca miesiąca, w którym otrzymano rozliczenie. Od zaległości w opłatach naliczane będą odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

IV. Ustalenie opłat i rozliczanie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych nie rozliczanych z podzielników kosztów i lokali użytkowych wolnostojących.

A1. Koszty energii cieplnej dla lokali użytkowych wolnostojących wynikają z faktur dostawcy. Dla poszczególnych odbiorców ustalane są wg. zasady:

- koszty stałe w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej całego pawilonu x pow. lokalu.
- koszty zmienne wg. ilości GJ na 1m² pow. użytkowej danej jednostki organizacyjnej /węzła/ i ceny I GJ

A2. Koszty dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach nierozliczanych z podzielników kosztów:

- koszty stałe: - obliczone są jak dla lokali mieszkalnych, użytkowej danej jednostki organizacyjnej /węzła/ i ceny za 1 GJ.
- koszty zmienne - wynikają ze zużycia ilości GJ na 1m² pow.

B. Opłaty na pokrycie kosztów energii cieplnej dla lokali użytkowych ustala się:

- 1. kosztów stałych w zł/m² – wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniom z użytkownikami lokali
- 2. kosztów zmiennych w zł/m² – wnoszone są w formie przedpłaty w ciągu

Roby

dr. Różycki

Zmiana powierzchni grzewczej (ilość członów grzewczych) może nastąpić na piśmie wniosek lokatora wraz z adnotacją, że lokator bierze na własną odpowiedzialność związane z tym faktem, przypadku niedogrzania mieszkania, czy wystąpienia awarii. Zmiana może być dokonana tylko po pisemnym zaakceptowaniu przez Zarząd Spółdzielni i po sezonie grzewczym jako płatna usługa dla ludności. W przypadku wykonania tej usługi przez pracownika spoza Spółdzielni należy ten fakt zgłosić do Zarządu Spółdzielni celem określenia nowej powierzchni grzewczej w mieszkaniu.

VI. 1.

Postanowienia końcowe.

B1. Opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal użytkowy obliczana jest tak jak dla lokali mieszkalnych. Zasada naliczania opłaty została opisana w rozdz. II ust. 1. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniom z użytkownikiem lokalu. Opłaty na pokrycie kosztów zmieniających się w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego. Opłatę ustala się jako iloczyn uśrednionego zużycia energii cieplnej w budynkach zasilanych z jednego węzła, do którego należy lokal użytkowy i ceny IGJ. Ilość GJ przypadających na lokal użytkowy oblicza się jak dla opomiarowanych lokali mieszkalnych. Opłaty na pokrycie kosztów zmieniających się w lokalach użytkowych niewyposazonych w podzielniki kosztów ustala się jak dla lokali mieszkalnych niewyposazonych w podzielniki kosztów według zasady opisanej w rozdz. II pkt 2.2.

B3.

B2. Opłata na pokrycie kosztów stałych przypadająca na lokal użytkowy obliczana jest tak jak dla lokali mieszkalnych. Zasada naliczania opłaty została opisana w rozdz. II ust. 1. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniom z użytkownikiem lokalu. Opłaty na pokrycie kosztów zmieniających się w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego. Opłatę ustala się jako iloczyn uśrednionego zużycia energii cieplnej w budynkach zasilanych z jednego węzła, do którego należy lokal użytkowy i ceny IGJ. Ilość GJ przypadających na lokal użytkowy oblicza się jak dla opomiarowanych lokali mieszkalnych. Opłaty na pokrycie kosztów zmieniających się w lokalach użytkowych niewyposazonych w podzielniki kosztów ustala się jak dla lokali mieszkalnych niewyposazonych w podzielniki kosztów według zasady opisanej w rozdz. II pkt 2.2.

B2.

B1.

Wzór: $D = A \times 1,6 \times B$

jest o współczynnik 1,6 i mnożony przez powierzchnię lokalu użytkowego nie wyposazonego w podzielnik (wartość B). Maksymalny koszt na m^2 w lokalu opomiarowanym (wartość A) zwiększony następująco: - koszty zmienne - koszt zużycia ciepła ustala się metodą szacunkową. Za podstawę przyjmuje się maksymalny koszt zużycia w przeliczeniu na m^2 w lokalu rozliczanym z podzielników kosztów. Szacunkowy koszt zużycia w lokalu użytkowym nieopomiarowanym (wartość D) oblicza się następująco: - koszty zmienne wynikają ze zużycia energii cieplnej w węzle w którym zlokalizowany jest lokal i ceny za IGJ. Koszty dla lokali użytkowych nie rozliczanych z podzielników kosztów: - koszty stałe - obliczone są jak dla lokali mieszkalnych, - koszty zmienne - obliczone są jak dla lokali mieszkalnych, - koszty stałe obliczane są jak dla lokali mieszkalnych w podzielniki kosztów: Dla lokali użytkowych wyposazonych w podzielniki kosztów: rozliczanych z podzielników kosztów.

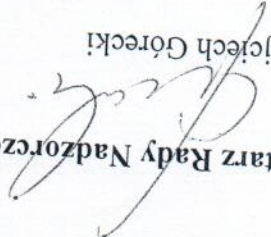
A2.

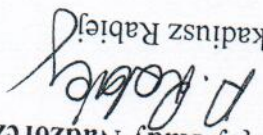
A1.

V. Ustalenie opłat i rozliczanie kosztów energii cieplnej lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych

1-2-tu miesięcy okresu rozliczeniowego wg. zasady:
2.1 w pawilonach wolnostojących:
Ilość GJ na $1m^2 \times$ pow. lokalu \times cena za 1 GJ: 12 m-cy.
2.2 w pawilonach usytuowanych w budynkach mieszkalnych:
Ilość GJ na $1m^2 \times$ pow. lokalu \times cena IGJ : 12 m-cy.
Ilość GJ jest wielkością średnią z trzech lat.

2. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego, zbywca podpisuje stosowne oświadczenie, które stanowi załącznik nr 1, 2 i 3 do niniejszego Regulaminu.
3. W przypadku, gdy lokator oddaje mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni, należy dokonać odczytu zużytego ciepła. Przy rozliczeniu członka Spółdzielni z wkładu zarezerwować odpowiednią kwotę na ewentualny niedobór wynikający z rozliczenia ciepła.
4. Regulamin ma moc obowiązującą dla lokali mieszkalnych od sezonu rozliczeniowego 2017/2018.
5. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23.03.2017r. i stanowi załącznik do Uchwały nr 6/2017.


 Sekretarz Rady Nadzorczej
 Wojciech Górecki

Przewodniczący Rady Nadzorczej

 Arkadiusz Rabej