

Załącznik do Uchwały Nr 1022/2023

Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie”

z dnia 16 stycznia 2023r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „IDEALNE MIESZKANIE”

- ZASADY OGÓLNE

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2022 poz. 1385 wraz z póź. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Rozporządzenie 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 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
4. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
6. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
8. Statut PSM „Idealne Mieszkanie”.

Pojęcia podstawowe

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie” wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa się przy pomocy urządzeń pomiarowych: liczniki ciepła (ciepłomierze), podliczniki ciepła, wodomierze ciepłej wody.

3. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
4. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków w technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła do elementów grzejnych w celu zapewnienia wymaganej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
6. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia.
7. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu .
8. Powierzchnia użytkowa lokalu to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w danym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Podział energii cieplnej dostarczanej przez dostawcę.

§ 3

Całkowitą ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej z sieci miejskiej i paliwa gazowego z gazowni określa się według wskazań ciepłomierza głównego oraz podlicznika ciepła dla danego budynku. Wyjątkiem są budynki położone przy ul. Nowodworskiej 14 i Łotewskiej 17, wyposażone w indywidualne kotłownie gazowe.

Koszty energii cieplnej

§ 4

1. Do kosztów energii cieplnej zalicza się koszty ponoszone na rzecz dostawców ciepła: z sieci miejskiej i paliwa gazowego z gazowni.
2. Koszty energii cieplnej dostarczanej z sieci miejskiej obejmują sumę :
 - 2.1 opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłaty stałe)
 - a) za zamówioną moc cieplną w zł/MW pobieraną w okresie 12 miesięcy,
 - b) za usługi przesyłowe liczone wg mocy zamówionej w zł/MW w okresie 12 miesięcy,
 - c) za odczyt podlicznika przez dostawcę, pobieraną w okresie 12 miesięcy,
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłaty zmienne)
 - a) za zużytą energię cieplną wg wskazań ciepłomierzy głównych , pobieraną w każdym miesiącu w którym nastąpił pobór energii w zł/GJ,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej wg ilości zużytego ciepła w zł/GJ,
 - c) opłatę za nośnik ciepła (opłata za uzupełnianie instalacji) .
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających lokalną kotłownię gazową zalicza się :
 - 3.1 opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłaty stałe):
 - a) opłata handlowa, pobierana w okresie 12 miesięcy w zł/mc,
 - b) za usługę dystrybucji, pobieraną w okresie 12 miesięcy w zł/mc,
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej i koszt napraw,

- 3.2 opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłaty zmienne):
- a) za zużyte paliwo gazowe wg wskazań gazomierza , pobierane w każdym miesiącu w który nastąpił pobór paliwa gazowego w zł/m³ lub w zł/ kWh,
 - b) za usługę dystrybucji pobieraną w każdym miesiącu w którym nastąpił pobór paliwa gazowego w zł/m³ lub w zł/ kWh.
4. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania kontroli urządzeń pomiarowych znajdujących się na wyposażeniu danego budynku.
 5. Wysokość opłat zapewnia pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wynikających z faktur od dostawcy energii cieplnej i paliwa gazowego.
 6. Koszty zakupu ciepła ponoszone przez Spółdzielnię na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody wynikają z faktur od dostawców energii cieplnej i paliwa gazowego.

Rozliczanie kosztów ciepłej wody

§ 5

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawców energii cieplnej z sieci miejskiej i paliwa gazowego z gazowni, zgodnie z zawartymi umowami przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na postawie :
 - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według różnicy wskazań ciepłomierzy głównych i podliczników na centralne ogrzewanie zamontowanych w budynkach.
2. Koszty stałe zakupu ciepła do budynku w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali.

§ 7

1. Koszt energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m³ wody jest ustalany w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości określonej na postawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w ostatnim okresie rozliczeniowym oraz kosztów podgrzania 1m³ zimnej wody w danym budynku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody dla nowego właściciela przyjmuje się w pierwszym okresie rozliczeniowym w wysokości 2 m³/os./mc , biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§ 8

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje Spółdzielnia w okresach rozliczeniowych według odczytów wskazań wodomierzy.
2. Informacje o kosztach podgrzania i ilości zużytej wody oraz wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu .

§ 9

1. Lokale w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości $1,8 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{mc}$ x cena za 1 m^3 .
2. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika wodomierza wody ciepłej i zimnej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy , w celu dokonania ich wymiany lub odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawców, zgodnie z umowami zawartymi przez Spółdzielnię.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach opomiarowanych w ciepłomierze lokalowe.

§ 10

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania budynkach opomiarowanych w indywidualne ciepłomierze lokalowe dotyczy lokali w budynkach położonych przy **ul. Nowodworskiej 22J, ul. Nowodworskiej 14, ul. Villardczyków 8 i 10, ul. Przybyszewskiego 69, ul. Kabacki Dukt 5, ul. Kabacki Dukt 6 i ul. Obrońców Tobruku 27.**

§ 11

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynków zasilanych z sieci miejskich określa się na podstawie sumy kosztów:
 - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
2. Koszty stałe zakupu ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali tego budynku.

3. Całkowite koszty centralnego ogrzewania dla budynków zasilanych z sieci gazowej określa się na podstawie sumy kosztów:
 - 3.1 opłaty stałej
 - a) opłata handlowa,
 - b) opłata za usługę dystrybucji,
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej i koszty napraw;
 - 3.2 opłaty zamiennej
 - a) opłata za zużyte paliwo gazowe wg wskazań gazomierza,
 - b) za usługę dystrybucji wg wskazań gazomierza.
4. Koszty stałe zakupu paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania budynku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni jego lokali.
5. Obliczenie kosztu energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku odbywa się w okresach rocznych za wyjątkiem budynku przy ul. Nowodworskiej 14, dla którego określenie kosztu odbywa się dwa razy w roku.

§ 12

1. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu uwzględniając średnie miesięczne zużycie energii cieplnej z ostatniego 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego (tj. od 1 stycznia do 31 grudnia) uwzględniając koszt 1 GJ energii cieplnej w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki przeznaczonej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali w budynku Nowodworska 14, ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu uwzględniając średnie miesięczne zużycie energii cieplnej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych (styczeń – czerwiec, czerwiec - grudzień) rozliczeniowego uwzględniając koszt 1GJ energii cieplnej w tym budynku.
3. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w danym roku może nastąpić na skutek wzrostu kosztów energii cieplnej i paliwa gazowego.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla nowego właściciela przyjmuje się w pierwszym okresie rozliczeniowym taką samą jak dla poprzedniego właściciela lokalu.

§ 13

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach rocznych, a w przypadku lokali przy ul. Nowodworskiej 14 w okresach półrocznych według odczytów wskazań ciepłomierzy.
2. Dla lokalu w którym stwierdzono wadliwość wskazań ciepłomierza, nastąpi oszacowanie zużycia ciepła wg średniej liczonej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
3. Informacje o kosztach zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz o wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) przekazywane są użytkownikom lokali w terminie do 60 dni licząc od dnia odczytu .

§ 14

1. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu skutkującej uszkodzeniem ciepłomierza, wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, w celu dokonania ich odczytu wskazań albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach bez indywidualnego opomiarowania lokali.

§ 15

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach bez indywidualnego opomiarowania dotyczy lokali w budynkach przy **ul. Polnej Róży 6, ul. Rybaltów 14 i ul. Łotewskiej 17.**

§ 16

1. Opracowane oceny technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków i lokali przy **ul. Polnej Róży 6, Rybaltów 14 i Łotewskiej 17** w podzielniki kosztów ciepła i ciepłomierze na potrzeby centralnego ogrzewania wykazały brak możliwości i opłacalności zastosowania tych urządzeń ze względów technicznych i ekonomicznych.
2. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ciepła wzięto pod uwagę w szczególności:
 - a) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - b) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - c) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - d) możliwości techniczne montażu, koszty montażu i obsługi ciepłomierzy,
 - e) koszty montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii..
3. Wysokość miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie określana jest odrębnie dla każdego lokalu w budynku.
4. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w/w budynkach i jest uzależniona od jego powierzchni. Zaliczkę wylicza się na podstawie zużycia energii we wszystkich lokalach i wyraża w GJ/m²/mc z ostatniego okresu rozliczeniowego (okres 12 m-cy) oraz kosztu 1 GJ energii cieplnej w danym budynku.
5. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w danym roku może nastąpić na skutek wzrostu kosztów energii cieplnej i paliwa gazowego.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w/w budynkach oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania - w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla nowego właściciela przyjmuje się w pierwszym okresie rozliczeniowym taką samą jak dla poprzedniego właściciela lokalu.

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów ciepła

§ 17

1. Dla rozliczeń lokali przy wykorzystywaniu wskazań ciepłomierzy, Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, która zawiera wielkości wyszczególnione w § 9 ust.1 pkt. a) i b) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
2. Dla rozliczeń lokali bez indywidualnego opomiarowania instalacji centralnego ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, która zawiera wielkości wyszczególnione w § 9 ust. 3 pkt. a) i b) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).

Zasady rozliczania użytkowników lokali z kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 18

1. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego
2. Kosztów centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego lokalu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się uwzględniając zaliczki wniesione z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
3. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować wpłatą na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia.
4. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikowi lokalu poprzez zmniejszenie jego zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
5. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności potrącane będą przez Spółdzielnię zaległości w opłatach bieżących i zasądzonych.
6. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
7. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia. Po upływie tego czasu reklamacje nie będą uwzględniane.

Postanowienia końcowe

§ 19

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia.
3. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych obciążony będzie użytkownik lokalu.

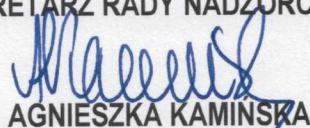
§ 20

1. Wodomierze i ciepłomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
2. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej oraz legalizacji ponownej.
3. Koszty demontażu, zamontowania oraz zaplombowania wodomierzy i ciepłomierzy, ich uwierzytelnienia i legalizacji są pokrywane z funduszu remontowego danego osiedla.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z wymianą, legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym.

§ 21

1. Szczegółowe zasady rozliczenia energii cieplnej dla poszczególnych budynków określone są w Zasadach rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych i garaży w osiedlach PSM „Idealne Mieszkanie”.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie ” w dniu 16.01.2023r. Uchwałą nr 1022 i obowiązuje od dnia 1.01.2023r.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ


AGNIESZKA KAMINSKA

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


ZBIGNIEW SIELECKI