

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021, poz. 648),

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021.1208),

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716),

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

Spółdzielni – należy rozumieć przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Prądnik Czerwony”.

Zasobach - należy rozumieć wszystkie budynki spółdzielni.

Lokalach - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże wbudowane stanowiące część budynku mieszkalnego.

Użytkownikach lokali należy przez to rozumieć:

- osobę lub osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,
- osoby faktycznie korzystające z lokalu choćby nie posiadały tytułu prawnego do lokalu.

Dostawcy - należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Spółdzielnią,

MPEC - należy rozumieć przez to Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Krakowie

Firmie rozliczeniowej – należy rozumieć firmę specjalistyczną świadczącą usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania przypadającego na lokale.

c.o. - należy rozumieć centralne ogrzewanie

Kosztach zakupu – należy przez to rozumieć wszystkie koszty zakupu ciepła wynikające z rozliczeń umownych pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, i przypadające oddzielnie na każdy budynek mieszkalny.

Zaliczkowych opłatach - należy przez to rozumieć zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zakupu ciepła dla danej nieruchomości (budynku) ustalone dla warunków pogodowych przeciętnego okresu grzewczego wnoszone wraz z innymi opłatami eksploatacyjnymi przez użytkowników posiadających lokale w tym budynku.

Okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć 12-to miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali.

Podzielniku kosztów – należy przez to rozumieć urządzenie umożliwiające podział kosztów zakupionego ciepła zużytego przez mieszkańców budynku na poszczególne lokale.

Jednostce przeliczeniowej – należy przez to rozumieć wartość odczytywaną na skali podzielnika kosztów; w rozliczeniu kosztów przyjmuje się wartość odczytywaną w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

Współczynnikiem korygującym – należy przez to rozumieć współczynnik zmniejszający ilość obliczeniowych jednostek zużycia wynikających z ilości odczytanych jednostek przeliczeniowych w danym lokalu, ze względu na jego niekorzystne usytuowanie w bryle budynku.

2. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych także z własnościowym prawem do lokalu użytkowego.

3. Spółdzielnia w celu ogrzewania własnych zasobów korzysta z dostarczonej energii ciepłej przez MPEC (w oparciu o zawartą umowę) do przyłączy lub węzłów ciepłych.
4. Koszty ogrzewania budynków spółdzielni wynikają z kosztów mocy zamówionej, kosztów zużytej energii ciepłej w budynku a także kosztów napełniania nośnikiem grzewczym instalacji budynku wg cen określonych w obowiązującej taryfie MPEC.

§ 2

1. Jako okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się czasokres od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
2. Koszt bezpośredni ogrzewania płacony przez użytkownika lokalu obejmuje: koszt mocy zamówionej, koszt nośnika energii ciepłej oraz koszt zużytej energii ciepłej.
3. Przyjmuje się jako zasadę, że rozliczanie 75% kosztów energii ciepłej nieruchomości (budynku) jest dokonywane w oparciu o odczyty podzielników kosztów.
4. Odczytu dokonuje się na dzień 30 czerwca każdego roku.
5. Dopuszcza się rozliczanie kosztów c.o. bez stosowania podzielników kosztów zależnie od powierzchni użytkowej wg zasady określonej w § 10.

§ 3

1. W całym okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali wpłacają co miesiąc opłaty zaliczkowe.
2. Przyjmuje się że:
 - a) Zarząd Spółdzielni na dzień 1 stycznia i 1 lipca każdego roku wylicza i zatwierdza dla każdej nieruchomości (budynku) przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej, prognozowane koszty stałe (za moc zamówioną i 25% energii ciepłej na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych i straty na instalacji wewnętrznej) oraz prognozowane koszty zmienne (za 75% energii), wynikające z poniesionych i prognozowanych w okresie rozliczeniowym kosztów mocy i energii. Prognozowane koszty mocy wynikają z mocy zamówionej dla nieruchomości i z prognozowanych cen mocy. Prognozowane koszty energii wynikają z jej zużycia w pięciu ostatnich okresach rozliczeniowych i z prognozowanych cen energii.
 - b) Prognozowane koszty, o których mowa w punkcie a) są podstawą do wyliczenia dla całego okresu rozliczeniowego, indywidualnie dla każdego lokalu, opłaty zaliczkowej wynikającej z kosztów zużycia ciepła w lokalu w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest tak, aby zapewniały wyłącznie pokrycie kosztów zakupu ciepła.
 - c) Do opłaty zaliczkowej o której mowa w pkt. b) doliczana jest opłata za korzystanie z podzielników elektronicznych, odczyty i rozliczenie w okresie poprzedzającym.
3. Suma opłat zaliczkowych przypadających na okres rozliczeniowy, o których mowa w ust. 2 pkt. b) i c) stanowi podstawę wyliczenia miesięcznej opłaty zaliczkowej i wynikającej z niej stawki zaliczkowej przypadającej na 1 m² powierzchni lokalu.
4. Po każdej zmianie taryfy c.o. przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do analizy wpływu tej zmiany na opłaty zaliczkowe.

§ 4

1. Koszty poniesione przez Spółdzielnię na ogrzanie lokali rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie kosztów energii mierzonej w węzłach ciepłych i kosztów mocy zamówionej przyporządkowanych budynkowi, w którym lokal się znajduje.
2. Koszt w okresie rozliczeniowym wynikający z mocy zamówionej, 25% zużytej energii i nośnika energii ciepłej przypadający na dany budynek rozlicza się dla lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
3. W przypadku budynków niemieszkalnych, w których pomieszczenia nie są opomiarowane indywidualnie, dopuszcza się sposób rozliczenia uwzględniający mniejsze zużycie ciepła w poszczególnych lokalach wynikające z przeznaczenia lokalu.
4. Koszty 75% energii ciepłej zużytej w nieruchomości (budynku) rozliczane są w oparciu o odczyty podzielników kosztów w lokalach.

5. Koszty za korzystanie z podzielników elektronicznych, odczyty i rozliczenia doliczane do bezpośrednich kosztów c.o. określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z firmą dokonującą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (indywidualnie dla każdego lokalu) dokonuje firma posiadająca prawne dopuszczenie systemu rozliczeniowego do stosowania na terenie RP, z którą Spółdzielnia zawarła w tym celu umowę.
7. W przypadku budynków niemieszkalnych, w których pomieszczenia nie są opomiarowane indywidualnie, dopuszcza się rozliczenie kosztów ciepła poprzez Spółdzielnię.
8. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w pierwszej kolejności zaliczane będą na najstarsze zadłużenie, a w przypadku braku zadłużenia zaliczane będą na poczet bieżących opłat za lokal.
9. Dopłaty wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy uregulować w terminie do 1-go miesiąca. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu dopuszcza się za zgodą Zarządu Spółdzielni rozłożenie dopłaty na raty.

§ 5

1. Zgodnie z zapisem art. 45a ust. 9 Ustawy Prawo energetyczne stosuje się z uwagi na usytuowanie tych lokali w bryle budynku współczynniki korygujące.
2. Zmiana ustalonych współczynników korygujących może być dokonana przez Zarząd Spółdzielni po co najmniej trzech okresach rozliczeniowych w przypadku, gdy analiza zużycia energii cieplnej w lokalach znajdujących się w budynkach o zbliżonych parametrach izolacyjności termicznej wykaże różnice w zużyciu energii przekraczające 20%.

§ 6

Zużycie ciepła w mieszkaniu wyrażone w obliczeniowych jednostkach zużycia określa się jako sumę zużycia we wszystkich grzejnikach c.o. znajdujących się w mieszkaniu. Ilość obliczeniowych jednostek zużycia wylicza się następująco:

ilość obliczeniowych jednostek dla pojedynczego grzejnika = (ilość odczytanych jednostek przeliczeniowych x współczynnik wymiany ciepła z grzejnikiem UF) x współczynnik korygujący ze względu na położenie LAF.

§ 7

Średnie zużycie ciepła w budynku wyrażone w obliczeniowych jednostkach zużycia rozumie się jako średnią ilość jednostek przypadającą na 1 m² pow. użytkowej wyliczoną dla wszystkich mieszkań w których był dokonany odczyt.

W przypadku gdy:

1. Podzielnik kosztów został uszkodzony przypadkowo lub nie było możliwości jego zamontowania np. po wymianie kaloryfera lub nie został dokonany odczyt na skutek błędów transmisji – jako zużycie przyjmuje się średnią z ostatnich trzech okresów grzewczych, w których dokonany był odczyt dla danego pomieszczenia. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć dodatkowo wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia i ponownego zamontowania podzielnika.
2. W danym lokalu nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na skutek nieudostępnienia lokalu – jako zużycie energii przyjmuje się 2,5 krotną wartość zużycia średniego w budynku przypadającego na 1 m² powierzchni. W tym przypadku opłata za rozliczenie kosztów c.o. lokalu obejmuje tylko koszt szacowania zużycia energii i rozliczenia lokalu.
3. W danym pomieszczeniu lokalu nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na skutek braku zgody na montaż, ilość zużytych jednostek dla nieopomiarowanego grzejnika wylicza się przyjmując 2,5 krotną wartość średniej arytmetycznej z odczytów podzielników kosztów zamontowanych w lokalu.
4. W pomieszczeniu nie było możliwości zamontowania podzielnika kosztów ilość zużytych jednostek dla nieopomiarowanego grzejnika wylicza się przyjmując średnią arytmetyczną z odczytów podzielników kosztów zamontowanych w lokalu.

5. Użytkownik lokalu:

- a) uszkodzi specjalnie podzielnik kosztów lub plomby w podzielniku
- b) lub nie udostępni lokalu w celu dokonania odczytu podzielników kosztów
- c) lub dokona ingerencji w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań

jako zużycie przyjmuje się 2,5 krotną wartość zużycia średniego przypadającego na 1 m² powierzchni w lokalach opomiarowanych w budynku.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć dodatkowo wszelkie koszty wynikające z uszkodzenia i ponownego zamontowania podzielnika lub uszkodzenia plomby. Spółdzielnia w przypadkach opisanych w niniejszym punkcie może dochodzić zadośćuczynienia w kwocie odpowiadającej maksymalnemu zużyciu ciepła w budynku lub kwocie odpowiadającej 2,5 krotnej wartości zużycia średniego, przypadającego na 1 m² powierzchni w lokalach opomiarowanych w budynku.

§ 8

1. Od rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania dostarczonych użytkownikom lokali służy pisemna reklamacja kierowana do Zarządu Spółdzielni.
2. Reklamacje należy składać w Sekretariacie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty przekazania rozliczenia mieszkańcom danego budynku.
3. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona do 5-ciu miesięcy.
4. Kwotę wynikającą z reklamacji rozliczenia uwzględnia się w rozliczeniu okresu następnego.
5. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od uregulowania dopłaty zgodnie z §4 ust. 7.
6. W przypadku wyszczególnienia kwoty reklamacji, jeżeli Spółdzielnia nie udzieli odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, uważa się, że uznaje reklamację.

§ 9

1. Po sprzedaży lokalu lub po jego zamianie w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty centralnego ogrzewania rozliczane będą z aktualnym posiadaczem praw do lokalu.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z dotychczasowym posiadaczem praw do lokalu dokona Spółdzielnia, jeżeli zbywca złoży w Spółdzielni kaucję na poczet kosztów centralnego ogrzewania. Wysokość kaucji określa Zarząd Spółdzielni. Kaucja nie podlega waloryzacji.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów c.o. zależne tylko od powierzchni lokalu może być dokonane na wniosek użytkownika lokalu złożony przed rozpoczęciem sezonu grzewczego do dnia 31 sierpnia.
2. W budynkach mieszkalnych rozliczenie kosztów c.o. zależne od powierzchni lokalu będzie wykonane wg 2,5 krotnej średniej zużycia ciepła, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, w lokalach opomiarowanych w budynku.
3. Zarząd po otrzymaniu wniosku przelicza zaliczkową stawkę indywidualną obowiązującą od początku nowego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku budynków niemieszkalnych, w których pomieszczenia nie są opomiarowane indywidualnie, rozliczenie kosztów ciepła wg powierzchni lokalu nie wymaga wniosku i będzie wykonane przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2

§ 11

Jeżeli zachodzi przypadek nie przewidziany w niniejszym regulaminie to sposób jego rozwiązania zgodnie z obowiązującymi przepisami określa Zarząd Spółdzielni

§ 12

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 112/XI/.....2022.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Zajac
Elżbieta Zajac

Przewodniczący

Rady Nadzorczej
S.M. "Pradnik Czerwony"

inż. Ryszard Dzwonik