

Regulamin
rozliczania centralnego ogrzewania
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Pucku

Podstawa prawna opracowania:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne wraz z aktami wykonawczymi
- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni z 2018 r.

Rozdział I – Wstęp

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pucku.
2. Regulamin dotyczy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanych na terenie miasta Pucka i miasta Hel.
3. Regulamin określa zasady ustalania opłat i zaliczek oraz rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej przeznaczonej dla potrzeb centralnego ogrzewania mieszkań i części wspólnych budynków mieszkalnych.
4. Określone w Regulaminie zasady rozliczania kosztów powinny gwarantować pełne rozliczenie kosztów zakupionej na potrzeby mieszkańców energii cieplnej oraz pokryć koszty produkcji energii cieplnej w tej części, w której Spółdzielnia jest jej wytwórcą.
5. Wysokość opłat i zaliczek jest ustalana w wysokości, która zapewnia wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu oraz wytworzenia energii cieplnej.
6. Opłaty i zaliczki na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej przeznaczonej na cele ogrzewania mieszkań są elementem opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnoszonej na rachunek bankowy Spółdzielni do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc.
7. Pod pojęciem użytkownika lokalu rozumie się właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego odrębną własność, członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członka Spółdzielni posiadającego (współposiadającego) własnościowe prawo do lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, a także osobę bliską, o której mowa w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
8. Energia cieplna na cele centralnego ogrzewania jest
 - a. w odniesieniu do zasobów na terenie miasta Puck – kupowana od dostawcy zewnętrznego,
 - b. w odniesieniu do zasobów na terenie miasta Hel – wytwarzana we własnym zakresie.

Rozdział II - Koszty

1. Na koszty energii cieplnej składają się:
 - a. koszty stałe dostawy ciepła na cele grzewcze i ciepłą wodę użytkową;
 - b. koszty zmienne na cele grzewcze, zwane w dalszej części Regulaminu kosztami zmiennymi;
 - c. koszty zmienne na cele ciepłej wody użytkowej, których zasady rozliczania są określone w Regulaminie rozliczania zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pucku.
2. Koszty stałe są to koszty związane z wytwarzaniem i dystrybucją energii cieplnej, których wysokość nie zależy od ilości zużywanego ciepła.
 - a) Dla zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Pucka wysokość kosztów stałych dla poszczególnych budynków wynika z faktur dostawcy ciepła i określana jest na podstawie aktualnie obowiązującej taryfy dla ciepła oraz zgodnie z zakwalifikowaniem danego budynku mieszkalnego do odpowiedniej grupy taryfowej. W ramach poszczególnych budynków koszty stałe dzieli się na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania.
 - b) Dla zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Hel wysokość kosztów stałych określana jest na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów stałych produkcji energii cieplnej. Rozliczenie kosztów stałych na poszczególne budynki oraz na poszczególne lokale mieszkalne następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.
3. Koszty zmienne są to koszty energii cieplnej zużytej przez poszczególne budynki na cele grzewcze w okresie trwania sezonu grzewczego tj. w okresie miesięcy od września danego roku do maja roku następnego.
 - a.) Dla zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Pucka koszty zmienne dla poszczególnych budynków określają faktury zakupu energii cieplnej, a ich wysokość wynika z wielkości zużycia energii cieplnej w budynku mierzonej przez ciepłomierz oraz z cen za energię cieplną zgodną z aktualnie obowiązującą taryfą na ciepło. Koszty są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania. Podzielniki są zamontowane na każdym grzejniku we wszystkich lokalach mieszkalnych.
 - b.) Dla zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Hel koszty zmienne to rzeczywiste koszty wytworzenia energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze w okresie trwania sezonu grzewczego. Koszty zmienne energii cieplnej poniesione w danym sezonie grzewczym w kotłowni w Helu są rozliczane na poszczególne budynki wg wskazań ciepłomierzy oraz na poszczególne lokale mieszkalne według powierzchni użytkowej mieszkań.
4. Koszty energii cieplnej stałe i zmienne ustalane są w odniesieniu do każdego budynku mieszkalnego oddzielnie i podlegają całkowitemu rozliczeniu.
5. Podział kosztów zmiennych produkcji energii cieplnej w Helu na koszty dotyczące centralnego ogrzewania i koszty dotyczące ciepłej wody użytkowej dokonuje się zgodnie ze wskazaniami ciepłomierzy.

Rozdział III – Opłaty i zaliczki

1. Opłata na pokrycie kosztów stałych (składnik opłaty -"Dostawa ciepła") obowiązuje przez cały rok i wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych w formie comiesięcznych opłat.
2. Wysokość miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów stałych ustala Zarząd.
 - a.) Dla lokali mieszkalnych w Pucku wysokość miesięcznej opłaty ustalana jest na podstawie obowiązującej taryfy dostawcy ciepła. Zmiana taryfy dla ciepła powoduje zmianę wysokości opłaty stałej. W sytuacji, gdy zmiana taryfy jest wprowadzona przez dostawcę ciepła w takim trybie, że nie jest możliwe w tym samym trybie wprowadzenie przez Spółdzielnię zmiany wysokości opłaty dla użytkowników lokali, to może wystąpić różnica pomiędzy wysokością poniesionych przez Spółdzielnię kosztów a wysokością należnych od użytkowników lokali opłat. Powstałą różnicę uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłaty stałej.
 - b.) Dla lokali mieszkalnych w Helu wysokość miesięcznej opłaty ustalana jest na podstawie faktycznych kosztów stałych produkcji energii cieplnej w kotłowni w Helu. W przypadku wzrostu lub spadku kosztów stałych dokonuje się zmiany wysokości opłaty.
3. Opłata na pokrycie kosztów zmiennych energii cieplnej wnoszona jest w formie zaliczek (składnik opłaty: „CO zaliczka Puck” i „CO zaliczka Hel”) w okresie od września danego roku do maja roku następnego.
4. Wysokość zaliczek dla zasobów mieszkaniowych w Pucku ustala Zarząd indywidualnie dla poszczególnych lokali mieszkalnych na podstawie rzeczywistych indywidualnych kosztów poniesionych w poprzednim sezonie grzewczym z uwzględnieniem ewentualnej zmiany taryfy dostawcy ciepła oraz innych czynników mających wpływ na wielkość zużycia energii cieplnej na cele grzewcze, w tym głównie czynników atmosferycznych.
5. Dla zasobów mieszkaniowych w Helu wysokość zaliczek ustala Zarząd na podstawie rzeczywistych kosztów z poprzedniego sezonu grzewczego z uwzględnieniem ewentualnych zmian wysokości cen nośników energii oraz ewentualnych innych czynników mających wpływ na wielkość zużycia energii cieplnej na cele grzewcze, w tym głównie czynników atmosferycznych. Wysokość zaliczki w Helu jest ustalana w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.
6. Wysokość miesięcznych zaliczek za energię cieplną obowiązujących w kolejnym sezonie grzewczym ustala Zarząd Spółdzielni najpóźniej do dnia 31 sierpnia każdego roku.
7. W przypadku znacznej zmiany rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na produkcję ciepła w Helu w porównaniu z kosztami zakładanymi przy ustalaniu zaliczek lub znacznej zmiany taryfy dla ciepła wprowadzonej przez dostawcę ciepła w Pucku, Zarząd Spółdzielni odpowiednio koryguje wysokość indywidualnych zaliczek w trakcie sezonu grzewczego.

Rozdział IV – Ustalenie indywidualnych kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb lokali mieszkalnych.

Cześć A. Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Pucka

1. Nośnikiem kosztów energii cieplnej zużytej w trakcie sezonu grzewczego jest każdy z budynków mieszkalnych.

2. Na terenie miasta Pucka wielkość kosztów obciążających poszczególne budynki wynika z faktur sprzedaży dostawcy ciepła dotyczących zużytego przez te budynki ciepła na cele ogrzewania mieszkań w okresie danego sezonu grzewczego.
3. Ustala się, że energia cieplna w budynku mieszkalnym zużyta została
 - a.) w 30% na ogrzewanie części wspólnych budynku
 - b.) w 70% na ogrzewanie lokali mieszkalnych.
4. Poniesiony w danym sezonie grzewczym koszt zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach dzielony jest wg ustaleń wskazanych w punkcie 3
5. Koszt przypadający na ogrzewanie części wspólnych dzielony jest na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu mieszkalnego.
6. Przypadający na lokale mieszkalne koszt energii cieplnej dzielony jest na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do wskazań podzielników ciepła zainstalowanych na każdym urządzeniu grzewczym we wszystkich lokalach mieszkalnych.
7. Współczynniki korekcyjne indywidualnych kosztów ogrzewania mieszkań.
Ustala się następujące współczynniki korekcyjne uwzględniane przy ustaleniu indywidualnego kosztu energii cieplnej zużytej na cele grzewcze:

a) mieszkania na najwyższej kondygnacji pod stropodachem	-10%
b) mieszkania na parterze nad piwnicą	-10%
c) pomieszczenia zewnętrzne w mieszkaniach narożnych	-10%
d) pomieszczenia od strony północnej	-5%

W przypadku zbiegu uprawnień, wartości korekcyjne należy sumować.

8. Ustalone zużycie energii cieplnej na cele grzewcze w lokalu mieszkalnym korygowane jest współczynnikiem korygującym o którym mowa w punkcie 7.
9. Ostateczny koszt zużytej energii cieplnej na cele grzewcze w lokalu mieszkalnym stanowi suma kosztów z tytułu udziału w częściach wspólnych oraz koszt ustalony w oparciu o odczyty podzielników ciepła w danym lokalu mieszkalnym.
10. Spółdzielnia Mieszkaniowa stosuje zamiennie rozliczenie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 45a ust. 12 ustawy prawo energetyczne, dla budynku, pod warunkiem, że minimum $\frac{3}{4}$ użytkowników mieszkań tego budynku (liczonych udziałem powierzchni użytkowej mieszkań należących do tych użytkowników w stosunku do całej powierzchni budynku) złożą wniosek o zastosowanie rozliczenia zamiennego według powierzchni użytkowej.

Część B - Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Helu.

1. Rzeczywisty koszt energii cieplnej zużytej na cele grzewcze w budynkach mieszkalnych na terenie miasta Hel ustalają służby finansowo-księgowe Spółdzielni po zakończeniu sezonu grzewczego.
2. Koszty zmienne energii cieplnej poniesione w danym sezonie grzewczym w Helu są rozliczane na poszczególne budynki wg ciepłomierzy oraz na poszczególne lokale mieszkalne według powierzchni użytkowej mieszkań.

Rozdział V – Rozliczenie kosztów i zaliczek

1. Okresem rozliczeniowym jest okres sezonu grzewczego, którego czasookres wynosi 9 miesięcy i trwa od 1 września danego roku do 31 maja roku następnego.
2. Rozliczenie indywidualnych kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania następuje w okresie do trzech miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego.
3. W odniesieniu do zasobów w Pucku rozliczenia dokonuje wykonawca zewnętrzny w oparciu o zawartą przez Spółdzielnię umowę. Firmę rozliczeniową wybiera Spółdzielnia w drodze przetargu.
4. W odniesieniu do zasobów w Helu rozliczenia dokonuje Spółdzielnia.
5. Rozliczenie kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania następuje poprzez porównanie rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal mieszkalny z należnymi zaliczkami ustalonymi przez Zarząd dla danego lokalu mieszkalnego. Jeżeli należne zaliczki są wyższe od kosztów to powstaje nadpłata z rozliczenia centralnego ogrzewania. Natomiast jeżeli należne zaliczki są niższe od kosztów, to powstaje niedopłata.
6. Powstałą po dokonaniu indywidualnego rozliczenia różnicę pomiędzy zaliczkami a kosztami uwzględnia się we wnoszeniu opłat za mieszkanie w następujący sposób:
 - a.) zwrot nadpłaty, realizowany jest poprzez potrącenie wyliczonej kwoty z kolejnych opłat za mieszkanie, począwszy od opłaty za pierwszy miesiąc po rozliczeniu kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania,
 - b.) uzupełnienie niedopłaty, realizowane jest poprzez wpłatę należnej kwoty w terminie wnoszenia opłat za mieszkania w pierwszym miesiącu po rozliczeniu centralnego ogrzewania. W przypadku, gdy wysokość niedopłaty znacznie przekracza wysokość miesięcznych opłat za mieszkanie, Zarząd Spółdzielni, na wniosek użytkownika lokalu, może ustalić, że wpłata dokonywana będzie w miesięcznych ratach,
 - c.) jeżeli z rozliczenia kosztów i zaliczek wynika nadpłata, a jednocześnie na koncie opłat za mieszkanie występuje zaległość, to powyższą nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na pokrycie zaległości, a ewentualna nadwyżka podlega odliczeniu od kolejnych opłat za mieszkanie.

Rozdział VI – Postanowienia końcowe

1. Jeżeli Spółdzielnia w trakcie okresu rozliczeniowego uzyska upust, bonifikatę lub rekompensatę z tytułu dostawy energii cieplnej fakt ten zostanie uwzględniony w rozliczeniach. Konsekwencje finansowe uznanych reklamacji lokatorów po rozliczeniu kosztów i zaliczek za dany sezon grzewczy uwzględnia się przy ustaleniu wysokości kosztów danego budynku w następnym sezonie grzewczym.
2. Zasady rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów zakupu podzielników kosztów ogrzewania określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. W przypadku zmiany w trakcie sezonu grzewczego użytkownika lokalu wynikająca z rozliczenia ciepła nadpłata lub niedopłata będzie rozliczana z nowym użytkownikiem lokalu.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie poinformować o tym Zarząd Spółdzielni. Koszty wymiany lub ponownego montażu podzielnika obciążają użytkownika lokalu.


5. Użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić swobodny dostęp do grzejników, zaworów termostatycznych wraz z głowicami zamontowanymi na grzejnikach oraz podzielników kosztów ogrzewania, a także instalacji odpowietrzającej system centralnego ogrzewania w terminie podanym przez Spółdzielnię.
6. Użytkownik lokalu ma obowiązek pisemnego poinformowania Zarządu Spółdzielni o zamiarze wymiany, demontażu lub montażu dodatkowego grzejnika oraz wykonania tych prac przy zachowaniu warunków określonych przez Zarząd. Każdy dodatkowo zamontowany grzejnik w mieszkaniu podlega opomiarowaniu. Koszty zakupu i montażu lub ponownego montażu podzielnika obciążają użytkownika lokalu.
7. Planowane prace związane z wymianą lub likwidacją grzejnika mogą odbywać się tylko poza sezonem grzewczym. Użytkownika lokalu obciążają wszelkie koszty związane z zamrożeniem instalacji lub spuszczeniem i uzupełnieniem w niej nośnika ciepła.
8. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów i nie zgłoszenia tego do Spółdzielni, zerwania lub uszkodzenia plomby lub innych uszkodzeń podzielników, utrudniania przez użytkownika lokalu dojścia do urządzeń określonych w punkcie 5 w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, a także niedotrzymania przez użytkownika lokalu obowiązków określonych w punkcie 6, rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywać się będzie według średniej wartości kosztów ogrzewania danego budynku przypadających na m² powierzchni użytkowej w proporcji do powierzchni użytkowej lokalu. Spółdzielnia może ponadto dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr ²⁴.../2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pucku dnia 14 grudnia 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Urszula Knitter

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Mieczysław Łukowski