Regulamin indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal"

Dział I — Przepisy ogólne

Rozdział I — Przepisy wstępne

§1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność SM "Budostal"

§2

Przez użytkownika lokalu rozumie się osoby - zajmujące lokale na zasadzie spółdzielczych własnościowych praw do lokali - z ustanowioną odrębną własnością oraz zajmujących lokale na podstawie umowy najmu, a także osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§3

Koszt centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków rozlicza się za okres 12 miesięcy, przy czym okres rozliczeniowy obejmuje czasookres od mają do kwietnia roku następnego z uwzględnieniem kosztów GJ do końca rozliczanego sezonu grzewczego.

§4

1. Termin rozruchu i wyłączenia z ruchu instalacji c.o. nieruchomości (węzła) ustala Zarząd.
2. Na pisemny wniosek 51 % użytkowników lokali (1 głos na 1 lokal) danej nieruchomości (węzła) Zarząd zostaje zobligowany do podjęcia czynności odnośnie włączenia lub wyłączenia instalacji z ruchu.

Rozdział II — Zaliczki i opłaty

§5

Użytkownik lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego wnosi w ciągu całego sezonu grzewczego zaliczkowe opłaty na centralne ogrzewania wynikające z ustalonej na c.o. stawki zaliczkowej miesięcznej w zł/m2.

§6

Zatwierdzenia stawki zaliczkowej miesięcznej na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów dokonuje Rada Nadzorcza w oparciu o zużyte ciepło w nieruchomości (1 węzeł) za okres poprzedniego sezonu grzewczego oraz moc cieplną zamówioną, przewidywane parametry okresu grzewczego,

podwyżki cen za moc i energię cieplną, zmiany podatku VAT i innych składników mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.

§7

Stawki zaliczkowe miesięczne w ciągu danego okresu mogą ulec zmianie uchwałą Rady Nadzorczej.

Rozdział III — Podzielniki kosztów i opłaty ryczałtowe

§8

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonywane jest:
   a) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali dla budynków, w których zamontowanie podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne
   b) z użyciem podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy dla budynków opomiarowanych
2. W przypadku gdy zarządca wprowadził w budynku wielolokalowym metodę rozliczania ciepła za pomocą podzielników kosztów, użytkownik udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła w budynku.
3. Lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach opomiarowanych, w których nie ma możliwości rozliczenia kosztów w oparciu o wskazania podzielników, zostaną obciążone kosztami c.o. w wysokości stanowiącej iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
   a) 1 m2 powierzchni wszystkich lokali w budynku i powierzchni lokalu użytkowanego dla budynków os. Centrum E 3, 5, 6, 10, 16, i 18
   b) 1 m3 kubatury wszystkich lokali w budynku i kubatury lokalu użytkowanego dla budynków os. Centrum E 4, 14, 15, 17, 19, 20/21, 23 i 25.
4. W przypadku, gdy w opomiarowanym lokalu mieszkalnym lub użytkowym znajduje się pomieszczenie niewyposażone w grzejnik, koszt zużytego przez to pomieszczenie ciepła określa iloczyn jego powierzchni lub kubatury i kosztu ogrzania budynku przypadającego na jednostkę powierzchni lub kubatury budynku.
5. Lokal, w którym zdemontowano wszystkie grzejniki za zgodą spółdzielni, uczestniczy w kosztach stałych oraz kosztach zmiennych pomieszczeń wspólnych i nieopomiarowanych - piony c.o. (40% kosztów zmiennych) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury tego lokalu.
6. Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się określenia:
   a) maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 2,5 krotność średnich jednostkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku.
   b) minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z konieczności utrzymania w nim temperatur, nie

niższych niż temperatury obliczeniowe określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225) Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 0,5 krotności średnich jednostkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku. c) średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku – wyliczony jako iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku oraz powierzchni lub kubatury ogrzewanej, wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

7. W przypadku, gdy wyliczony koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu jest większy niż maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony na podstawie §5 pkt 6 a).
8. W przypadku, gdy wyliczony koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie §5 pkt 6 b), do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się minimalny koszt zmienny.
9. Dopuszcza się zastosowanie zamiennego rozliczania opłat w budynku za dostarczane ciepło do lokali, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r.– Prawo energetyczne, proporcjonalnie do ich powierzchni lub kubatury, pod warunkiem, że minimum 70% użytkowników lokali liczonych udziałami złoży pisemny wniosek o zastosowanie rozliczania zamiennego. Spółdzielnia nie dokona demontażu podzielników kosztów ogrzewania, a złożony wniosek skutkuje zastosowaniem zamiennej metody rozliczania wyłącznie na jeden, następny okres rozliczeniowy.

§9

W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów bez winy użytkownika (np. wada fabryczna) do rozliczenia danego pomieszczenia przyjmowane będzie średnie zużycie z pozostałych pomieszczeń danego lokalu.

§10

Odczyty podzielników kosztów i rozliczenie zużycia ciepła dokonywane będą przez przedstawicieli firm, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na serwis rozliczeniowy centralnego ogrzewania.

§11

Upoważnieni przedstawiciele SM „Budostal" mają prawo dokonania okresowych kontroli działania podzielników kosztów i ich zabezpieczeń.

§12

W okresie rozliczeniowym dla danej nieruchomości (węzła) odczyt podzielników kosztów dokonywany będzie po zakończeniu sezonu grzewczego w terminie do 30 czerwca.

§13

1. Wykonanie odczytów kontrolnych oraz rozliczenie podzielników kosztów ogrzewania na potrzeby udostępnienia na żądanie użytkownika lokalu informacji o ilości zużytego przez niego w danym miesiącu ciepła, dokonywane jest odpłatnie wg cennika firmy rozliczeniowej i obciąża nieruchomość, której przedmiotowe żądanie dotyczy.
2. W przypadku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia zawiadamia wszystkich użytkowników danej nieruchomości o poniesionych z tego tytułu kosztach.

§14

1. Zobowiązania wynikające z rozliczenia ostatecznego za c.o., przejmuje nowy użytkownik.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (sprzedaż, darowizna) Spółdzielnia może dokonać rozliczenia pośredniego o ile dotychczasowy użytkownik zgłosi administracji pisemny wniosek o dokonanie odczytu pośredniego najpóźniej na 14 dni przed planowaną zmianą.

§15

1. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami za faktyczne zużycie ciepła w minionym roku obrachunkowym następować będzie w terminie do trzech miesięcy po wyznaczonym odczycie dla każdej nieruchomości (węzła). Rozliczenia te użytkownicy otrzymają na piśmie wg wzorów stosowanych przez firmy rozliczeniowe, w przypadku braku podzielników w całym budynku (nieruchomości) - przez Spółdzielnię.
2. Termin 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania rozliczenia ustala się jako ostateczny do składania reklamacji w sprawie nieprawidłowego rozliczenia minionego sezonu grzewczego.

§16

1. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest większa od kosztów poniesionych na c.o. różnica zostanie zaliczona użytkownikowi na poczet opłat za lokal w następnych miesiącach.
2. W razie zalegania z opłatami za lokal, ewentualna nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

§17

W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów na c.o. w tym okresie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę do 20-go następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia. Dopuszcza się możliwość rozłożenia należności na raty.

Dział II — Zasady ustalania kosztów i rozliczania opłat.

Rozdział IV — Koszty

§18

1. Koszty centralnego ogrzewania podlegają ostatecznemu rozliczeniu i obejmują:
   1) globalny koszt zakupu i przesyłu energii cieplnej do nieruchomości węzła,
   2) koszty utrzymania sprawności instalacji c.o.,
   3) koszty z tytułu uznanych przez Zarząd reklamacji złożonych w terminie, o którym mowa w § 15 ust.2.
2. Koszt odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie z firmą rozliczeniową obciąża użytkownika lokalu i jest uwzględniany w rozliczeniu c.o.

§19

1. Globalny koszt zakupu i przesyłu energii cieplnej do nieruchomości (węzła) na rzecz MPEC-u obejmuje koszt (wg cennika MPEC):

1) wytwarzania, na który składa się:

a) roczna opłata za zamówioną moc cieplną - wyliczona jako iloczyn mocy cieplnej zamówionej [MW] i ceny jednostkowej za zamówioną moc [zł/MW/m-c] - płatną w 12 ratach,

b) opłata za dostarczone ciepło -wyliczona jako iloczyn ilości dostarczonego ciepła [GJ] i ceny jednostkowej ciepła [zł/GJ] - płatnej co miesiąc,

c) opłata za nośnik ciepła - wyliczona jako iloczyn ilości dostarczonego nośnika do napełniania i uzupełniania jego ubytków w instalacji wewnętrznej [m3 lub t] oraz ceny nośnika ciepła [zł/m3 lub zł/t] płatnej raz w roku.

2) przesyłania i dystrybucji, na który składa się:

a) opłata za usługi przesyłowe (opłata za moc zamówioną c.o.- przesył) wyliczona jako iloczyn mocy cieplnej zamówionej [MW] i stawki za usługi przesyłowe [zł/MW/m-c] - płatną w 12 ratach

b) opłata za usługi przesyłowe (opłata za zużyte ciepło- przesył) wyliczona jako iloczyn zużytego ciepła [GJ] i stawki za usługi przesyłowe [zł/GJ] -płatną co miesiąc w okresie grzewczym

3) opłat dodatkowych, na który składa się:

a) opłata za każde dodatkowo (poza rozpoczęciem i zakończeniem sezonu grzewczego) zlecone przerwanie i wznowienie dostarczenia ciepła

b) opłata za sprawdzenie prawidłowości wskazań układu pomiarowo rozliczeniowego

c) opłata za usługi pogotowia technicznego

d) opłata za inne usługi lub czynności zlecone

4) płatności ryczałtowe określone przez MPEC — w przypadku awarii lub niemożności odczytania licznika.

§20

1. Dodatkowe indywidualne koszty uwzględnione w ostatecznych rozliczeniach obciążają użytkowników wg obowiązujących aktualnie cen w następujący sposób:

1) za dokonanie pośredniego odczytu podzielników w przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji SM "Budostal" w celu ustalenia kosztów dla obu użytkowników- obciąża użytkownika oddającego lokal,

2) za dokonanie pośredniego odczytu podzielników w przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika nowemu użytkownikowi w celu ustalenia kosztów dla obu użytkowników- obciąża użytkownika oddającego lokal,

3) za montaż podzielników kosztów - obciąża nieruchomość,

4) za ponowny montaż podzielników kosztów spowodowany ich uszkodzeniem z winy użytkownika - obciąża użytkownika,

5) za sprostowanie lub kompletny odpis danych podstawowych - obciąża użytkownika, którego dane dotyczą,

6) za wystawienie duplikatu pojedynczego rachunku - obciąża użytkownika,

7) za sporządzenie odpisu pojedynczego rachunku - obciąża użytkownika,

8) za dodatkowy odczyt w czasie trwania okresu rozliczeniowego - obciąża użytkownika,

9) za każde uruchomienie i wyłączenie z ruchu systemu grzewczego nieruchomości(węzła) - obciąża proporcjonalnie użytkowników nieruchomości (węzła),

10) za usługi pogotowia technicznego, za inne usługi lub czynności zlecone - obciąża proporcjonalnie użytkowników (węzła), których wymienione usługi lub czynności dotyczą.

2. Koszty związane z obsługą odczytu podzielników kosztów wg aktualnie obowiązujących stawek w firmach rozliczeniowych wg zawartych umów stanowiące odrębną pozycję w indywidualnych rozliczeniach.

Rozdział V — Rozliczanie lokali użytkowych w najmie.

§21

Opłaty za dostawę energii cieplnej dla lokalu użytkowego w najmie w przypadku braku najemcy obciążają koszty utrzymania mienia SM" Budostal", bądź koszty danej nieruchomości, w której lokal się znajduje, w przypadku gdy lokal sfinansowany jest tylko ze środków użytkowników lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

Rozdział VI — Rozliczenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów.

§22

Opłaty będące częścią globalnych kosztów zakupu energii cieplnej przypadające na lokale mieszkalne i lokale opomiarowane w nieruchomości (węźle) ustala się przez odjęcie od globalnego kosztu zakupu i przesyłu energii cieplnej do nieruchomości (węzła) kosztu ogrzewania wyliczonego w sposób przewidziany dla lokali nieopomiarowanych.

§23

1. Ustalone na podstawie §18, § 19 i § 20 koszty centralnego ogrzewania przypadające na lokale mieszkalne i lokale użytkowe opomiarowane w nieruchomości (węźle) rozdziela się pomiędzy użytkowników wg następujących zasad:

   1) z kosztów, o których mowa w ust. 1 zdejmuje się kwoty uzyskane z lokali nieopomiarowanych lub nieposiadających grzejników, otrzymując w ten sposób kwotę opłat kosztów zakupu energii cieplnej przypadającą na lokale mieszkalne i użytkowe opomiarowane rozliczane podzielnikami kosztów w nieruchomości (węźle).

   2) Koszty stałe, do których zaliczane są opłaty wymienione w § 19 ust. 1 pkt 1 lit.a) i c), ust. 1 pkt 2 lit. a, pkt. 3 i 4 oraz §20 ust. 1 pkt 9 i rozliczane są proporcjonalnie do:

      a) powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych w budynkach os. Centrum E 3, 5, 6, 10, 16, i 18

      b) kubatury mieszkań i lokali użytkowych w budynkach os. Centrum E 4, 14, 15, 17, 19, 20/21, 23 i 25.

3) Koszty zmienne, o których mowa w §~~20~~ 19 ust. 1 pkt. 1 lit. b) i pkt 2 lit. b dzieli się na:

a) koszty wspólne stanowiące 40% kosztów zmiennych - obejmujące zużycie ciepła przez grzejniki nie wyposażone w zawory termostatyczne (znajdujące się na korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytku, łazienkach i przedpokojach w lokalach), które rozliczane są na m2 powierzchni użytkowej lokali:

- proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych w budynkach opomiarowanych os. Centrum E 3, 5, 10, 16 i 18,
- proporcjonalnie do kubatury mieszkań i lokali użytkowych w budynkach opomiarowanych os. Centrum E 4, 14, 15, 17, 19, 20/21, 23 i 25.

b) koszty indywidualne podzielnikowe stanowiące 30% kosztów zmiennych - obejmujące indywidualne zużycie ciepła w danym lokalu opomiarowanym wynikające z proporcji udziału, rozliczane są zgodnie ze wskazaniami podzielników kosztów c.o. poprzez podzielenie tych kosztów przez sumę wskazań podzielników oraz współczynniki korygujące uwzględniające parametry grzejników wyliczone przez firmy rozliczeniowe i mnożąc je przez wskazania podzielników – oraz współczynniki redukcyjne, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.

c) koszty indywidualne temperaturowe obejmujące 30% kosztów zmiennych. Koszt jednostki rozliczeniowej temperaturowej określa się dzieląc ten koszt przez łączną ilość jednostek rozliczeniowych temperaturowych, która jest sumą uśrednionych temperatur w poszczególnych lokalach budynku.

4) Przy rozliczaniu zmiennych kosztów ciepła c.o. w budynkach opomiarowanych, uwzględnia się położenie lokalu w bryle budynku poprzez zastosowanie współczynników korekcyjnych LAF opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL" w Warszawie (Załącznik nr 1 do Regulaminu). Dopuszcza się uwzględnienie nowych współczynników wyrównawczych, po wykonaniu dla budynku indywidualnego opracowania technicznego. Koszt opracowania obciąża przedmiotowy budynek.

5) W sytuacji, gdy w danej nieruchomości (węźle) istnieje niezależna instalacja grzewcza, użytkownik tego lokalu uczestniczy w pokryciu kosztów stałych i kosztów zmiennych ogrzewania pomieszczeń wspólnych, wyliczonych wg poniższego wzoru:

$$U = P_W / P \times K \times A_L / A$$

gdzie:

U (zł) – udział lokalu ogrzewanego indywidualnie w kosztach ogrzewania pomieszczeń wspólnych

P (W) – moc wszystkich grzejników zainstalowanych w nieruchomości

P_W (W) – moc grzejników zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości (klatki, suszarnie)

A (m2) - kubatura wszystkich lokali w nieruchomości

A_L (m2) – kubatura lokalu ogrzewanego indywidualnie

K (zł) – suma rocznych kosztów stałych i zmiennych wyliczona zgodnie z §24 ust.1 pkt 1),2),3)a) Regulaminu rozliczeń.

2. Koszty wynikające z tytułu reklamacji, o których mowa w § 15 ust. 2 zostaną uwzględnione w rozliczeniu następnego sezonu grzewczego.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się zapisy zawarte w ustawie Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r., rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r., oraz rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 grudnia 2021 r.

§ 25

1. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **23.01.2023 r**. - Uchwałą **nr 05/2023**.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/A**/2024** z dnia **22.04.2024 roku.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Beata Tarczewska-Sidełko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Dawid Kostkowski

RADCA PRAWNY
Magda Zatzycka
KR-2110

UCHWAŁA nr 11A/2024
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOSTAL"
W KRAKOWIE z dnia 22 kwietnia 2024.

w sprawie: uchwalenia zmian do Regulaminu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal"

Na podstawie § 100 pkt 12 lit. i) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala następujące zmiany w „Regulaminie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal" (dalej: „Regulamin"):

§ 1

§ 13 Regulaminu otrzymuje następujące brzmienie:

1. Wykonanie odczytów kontrolnych oraz rozliczenie podzielników kosztów ogrzewania na potrzeby udostępnienia na żądanie użytkownika lokalu informacji o ilości zużytego przez niego w danym miesiącu ciepła, dokonywane jest odpłatnie wg cennika firmy rozliczeniowej i obciąża nieruchomość, której przedmiotowe żądanie dotyczy.
2. W przypadku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1 spółdzielnia zawiadamia wszystkich użytkowników danej nieruchomości o poniesionych z tego tytułu kosztach.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym nad uchwałą wzięło udział: ....4.... osób.
Oddano głosów **„za"** ..2...., **„przeciw"** ..2.... .

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Beata Tarczewska - Sidełko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Dawid Kostkowski

RADCA PRAWNY
Marcin Zo[illegible]
KR-2110