REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZANEJ DO MIESZKAŃ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNIE CIEPŁEJ WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STĄPORKOWIE

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1) $145 ust. 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie,
2) ustawy z dn. 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, tj Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.
3) ustawy z dn. 10.04.1997 r. Prawo energetyczne, tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i przygotowania centralnej ciepłej wody (c.c.w.) w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach wspólnych i przynależnych.
2. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody zalicza się do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się zgodnie okresem rozliczeniowym jakim jest rok kalendarzowy, a podstawą tych rozliczeń jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1) **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkowania.
   Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
   Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggi, antresol,

pralni, suszarni, piwnic.

Za powierzchnię użytkową mieszkań do celów rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (c.o) przyjmuje się powierzchnię według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku.

2) **Źródło ciepła** – to są połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do produkcji ciepła. Za źródła ciepła w Spółdzielni uznaje się kotłownie osiedlowe, w których Spółdzielnia wytwarza ciepło na potrzeby ogrzania nieruchomości i podgrzania wody użytkowej tj.:
   - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Krasińskiego 7 ogrzewająca budynki i podgrzewająca wodę użytkową osiedla Leśna,
   - kotłownia usytuowana przy ul. Żeromskiego 3A ogrzewająca budynki osiedla Żeromskiego,
   - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Chopina 3A ogrzewająca budynki osiedla XXX - Lecia.
3) **Rzeczywiste koszty** – należy przez to rozumieć sumę faktycznych kosztów wytworzenia i przesłania energii cieplnej, policzoną na podstawie faktur i innych kosztów zgodnych z przyjętym planem kont dla spółdzielni mieszkaniowej.
4) **Zaliczka** – należy przez to rozumieć opłatę miesięczną dla lokali na pokrycie kosztów ogrzewania / podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym.
5) **Rozliczenie kosztów – należy przez to rozumieć porównanie rzeczywistych kosztów** i zaliczek, a następnie odjęcie od rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów ciepła zaliczek wnoszonych w ciągu roku przez mieszkańców, co daje wynik dodatni (nadpłata) lub ujemny (niedopłata).

3. W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. wysokość zaliczek na opłaty za c.o. i c.c.w. Zarząd kalkuluje na podstawie planowanych kosztów, takich jak:

a) koszty bezpośrednie:

- koszty gazu,
- koszty energii elektrycznej,
- koszty konserwacji i napraw,
- koszty remontów (maszyn i urządzeń kotłowni oraz wewnętrznej sieci ciepłowniczej)
- koszty przeglądów technicznych i dozoru,

b) koszty pośrednie:

- koszty ubezpieczeń maszyn i urządzeń kotłowni,
- koszty zarządu w części przypadającej na ten rodzaj działalności,
- koszty konserwacji wykonywanych przez własną grupą konserwacyjną, w części przypadającej na ten rodzaj działalności.

4. W terminie od 1 stycznia 2025 r. wysokość zaliczek:

a) **na pokrycie kosztów c.o. Zarząd Spółdzielni kalkuluje na podstawie kosztów, o których mowa w pkt. 3 z wyłączeniem kosztów zarządu.**

b) **na opłaty za c.c.w. Zarząd Spółdzielni kalkuluje wyłącznie na podstawie planowanych kosztów zakupu gazu na ten cel i związanych z nim innych kosztów pośrednich.**

Planowaną wielkość zaliczki na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) ustala się dzieląc sumę planowanych kosztów przez sumę powierzchni lokali, odrębnie dla każdego osiedla.

Planowaną wielkość zaliczki na podgrzanie wody zimnej na potrzeby (c.c.w.) ustala się dzieląc sumę planowanych kosztów przez planowaną produkcję centralnie ciepłej wody.

§ 2. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody dostarczanej do mieszkań

1. Koszty energii cieplnej dostarczanej do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się oddzielenie dla poszczególnych osiedli mieszkaniowych, tj. osiedla XXX-Lecia, osiedla Żeromskiego i osiedla Leśna, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty energii cieplej dostarczanej na potrzeby ciepłej wody rozlicza się w skali tej części zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, które są objęte dostawą c.c.w. tj. osiedla Leśna dzieląc przez ilość zużytej wody w okresie rozliczeniowym odrębnie dla każdego lokalu.
3. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawę ciepłej wody rozlicza się w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię faktyczne koszty tej energii w okresie rozliczeniowym.

4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzącą w skład lokalu mieszkalnego ogrzewaną ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, W.C. itp.).

§ 3. Zaliczki na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody dostarczanej do mieszkań

1. Na pokrycie kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody osoby wymienione w § 144 ust. 1-6 i 9 Statutu Spółdzielni wnoszą zaliczkę płatną co miesiąc w terminie określonym w § 146 ust. 1 Statutu. Wysokość zaliczki zatwierdza Rada Nadzorcza w zł/m² p.u. na pokrycie kosztu c.o. i w zł/m³ wody na pokrycie kosztów dostawy centralnie ciepłej wody (c.c.w) na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w. są rozliczane corocznie w skali roku kalendarzowego. Roczne rozliczenie Spółdzielni z lokatorami z tytułu opłat za energię cieplną dostarczaną do mieszkań na c.o. i c.c.w. jest dokonywane poprzez porównanie rocznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na energię cieplną z rocznymi wpływami (wpłatami od lokatorów), a powstała różnica, tj. nadpłata lub niedopłata w przeliczeniu na m² p.u. w odniesieniu do kosztów centralnego ogrzewania, zaś proporcjonalnie do wskazanego przez wodomierz zużycia ciepłej wody w poszczególnych mieszkaniach w odniesieniu do c.c.w. podlega rozliczeniu z poszczególnymi lokatorami w ten sposób, że:
    a) w przypadku niedopłaty, tj. sytuacji, w której wniesione zaliczki nie pokrywają poniesionych kosztów – lokator (użytkownik) ma obowiązek uzupełnienia wniesionych w ciągu roku zaliczek do wysokości brakującej różnicy,
    b) w przypadku nadpłaty, tj. sytuacji, w której wniesione zaliczki są wyższe niż poniesione koszty – nastąpi jej zwrot poprzez zaliczenie na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych za lokal, bądź na poczet zadłużenia w opłatach, o ile takowe występują.
3. Dopłata różnicy, o której mowa w ust. 2 pkt a) oraz zwrot (zaliczenie na poczet przyszłych opłat), o którym mowa w ust. 2 pkt b) winny nastąpić w terminie 2 miesięcy

od dnia podania do wiadomości lokatorów informacji o wyniku rocznego rozliczenia kosztów energii cieplnej.

3[1]. Dopuszcza się odroczenie płatności kwot, wynikających z rozliczenia kosztów energii cieplnej, tj. nadpłaty lub niedopłaty, do następnego okresu rozliczeniowego.

4. Informację o wynikach rocznego rozliczenia kosztów energii cieplnej Zarząd podaje do wiadomości lokatorów na piśmie w terminie 14 dni po przyjęciu rocznego bilansu przez Radę Nadzorczą.

§ 4. Zmiana użytkownika lokalu

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego – jeżeli poprzedni i obecny użytkownik nie dokonali między sobą odmiennych ustaleń – uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów ciepła jest użytkownik, któremu w chwili rozliczenia tych kosztów przysługuje prawo do lokalu.

§ 5. Postanowienia końcowe

1. Uchyla się w całości rozdział IV Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie – tekst jednolity na dzień 17 marca 2017 r.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie nr XXVII z dnia 20. 12. 2023 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2024 r. za wyjątkiem § 1, ust. 4, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....