

Uchwała nr 2/2022

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "UŁAN" w Lublinie
z dnia 2 czerwca 2022 r.**

**w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą
zużyłą na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody
w Spółdzielni Mieszkaniowej „UŁAN” w Lublinie.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UŁAN” w Lublinie,
działając na podstawie § 61 pkt 19 Statutu Spółdzielni, uchwala co
następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania opłat za energię ciepłą zużyłą na cele
centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej
„UŁAN” w Lublinie zmienia się § 17 i § 18, które otrzymują brzmienie:

„§ 17. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów c.o.
i c.w. pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami
wniesionymi przez członka Spółdzielni (właściciela lokalu) w formie
zaliczek, regulowana będzie następująco:

a) niedopłatę członek Spółdzielni (właściciel lokalu) wnosi przy
uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po
otrzymaniu rozliczenia,

b) nadpłatę zalicza się, z zastrzeżeniem § 18, na poczet najbliższych
należności za używanie lokalu.

§ 18. W przypadku członków Spółdzielni (właścicieli lokali) zadłużonych
wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet
zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.”

§ 2

Uchwała się tekst jednolity Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „UŁAN” w Lublinie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na ogólną liczbę 3 członków Rady Nadzorczej w głosowaniu brało udział 3 członków Rady, w tym :

Za podjęciem Uchwały w głosowaniu głosowało 3,
przeciwko 0, wstrzymało się od głosu 0 członków
Rady Nadzorczej.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Załącznik
do uchwały nr 2/2022
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "UŁAN"
w Lublinie z dnia 2.06.2022 r.

REGULAMIN ROZLICZANIA OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ ZUŻYTĄ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY w Spółdzielni Mieszkaniowej „UŁAN” w Lublinie

Podstawa prawna opracowania regulaminu.

- * Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zmianami).
- * Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.
- * Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. poz. 27 z późn. zmianami).
- * Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15.06.2002 r).
- * Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74).
- * PNEN 834 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu zastępują indywidualne umowy z użytkownikami lokali w zakresie objętym niniejszym regulaminem.

§ 2

Ilekroć w regulaminie mówi się o:

- * **Spółdzielni** - dotyczy to Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie.
- * **rozliczającym** - oznacza to firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy ze Spółdzielnią,
- * **cenach ryczałtowych** - rozumie się przez to cenę za ogrzanie 1 m² powierzchni lokalu lub cenę na potrzeby podgrzania 1 m³ wody użytkowej płatnej miesięcznie od osoby zamieszkałej w danym lokalu,
- * **cenach** - rozumie się przez to ceny jednostkowe za energię ciepłą oraz ryczałtowe w przypadku lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe określone przez dostawcę na podstawie decyzji Urzędu Regulacji Energetyki.

* **użytkownik** – członek spółdzielni oraz osoba która nie jest członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego czy garażu,

§ 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczania:

- kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.,
- zaliczek na w/w cele pobranych od użytkowników lokali.

2. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:

- dla rozliczania centralnego ogrzewania - okres 12 kolejnych miesięcy zaczynający się od 01 stycznia i trwający do 31 grudnia,
- dla rozliczania centralnej ciepłej wody użytkowej - okres 3 kolejnych miesięcy.

§ 4

W rozliczeniach z członkami - użytkownikami lokali mieszkalnych stosuje się ceny dostawcy energii cieplnej, wynikające z zatwierdzonej przez URE „Taryfy dla ciepła” na dany okres.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 5

Koszty centralnego ogrzewania jak i koszty podgrzewania wody, wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na:

1. Koszty stałe – płatne co miesiąc przez cały rok. Obejmują one:

- opłatę za moc zamówioną,
- opłatę za usługi przesyłowe,
- opłatę abonamentową za przyłącze,
- koszty nośnika ciepła.

2. Koszty zmienne (wyrażone w złotych za GJ) z tytułu dostarczonego do obiektów ciepła w okresach rozliczeniowych jak § 3, pkt 2. obejmujące:

- opłatę za pobrane ciepło
- opłatę zmienną za usługę przesyłową pobranego ciepła.

§ 6

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:

1. **Koszty stałe c.o.** (opłata stała) stanowią opłaty ponoszone niezależnie od wielkości zużycia energii cieplnej (opłata za moc zamówioną do budynku, opłaty

abonamentowe). Są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

2. **Koszty zmienne c.o.**, które stanowią opłaty za energię ciepłą, dostarczoną na ogrzanie budynku. Podlegają one podziałowi na:
 - a) **koszty stałe** (wspólne) jako część kosztów zmiennych niezależnych od użytkownika, tj. koszty ogrzewania wszystkich pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, korytarzy, pralni, suszarni) oraz koszt ciepła oddawanego przez nieopomiarowane grzejniki i przez wszystkie piony i poziomy grzewcze. Dotyczy to również ogrzewania łazienek, które nie są opomiarowane. Koszty te stanowią 50% opłat zmiennych budynku. Są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - b) **koszty zmienne** zależne od użytkownika. Stanowią one pozostałe 50% opłat zmiennych budynku. Są rozliczane w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem wyrównawczych współczynników zużycia ciepła (LAF i UF).

Koszty rozliczenia stanowią opłaty za pomiar, odczyt oraz indywidualne rozliczenie pobranego ciepła. Są naliczane zgodnie z obowiązującym cennikiem operatora systemu rozliczeń.

3. Lokale wyposażone w indywidualne systemy grzewcze partycypują w kosztach zużycia energii cieplnej w wysokości określonej w ust. 1 pkt 2 lit. a). Użytkownicy tych lokali uiszczają zaliczkę w wysokości 50% stawki naliczanej dla lokali opomiarowanych, za m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłata zaliczkowa za dany okres rozliczeniowy płatna jest w ratach miesięcznych..

§ 7

1. Rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonuje działająca z upoważnienia Spółdzielni firma rozliczeniowa.
2. Rozliczenie to następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania i dokonywane jest w okresach rozliczeniowych jak w § 3, pkt 2.
3. Odczyt elektronicznych podzielników radiowych dokonywany jest niezależnie od obecności lokatora w mieszkaniu, w związku z tym nie ma potrzeby informowania o terminach odczytu.

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do umożliwienia odczytania wskazań urządzenia podzielnikowego upoważnionej przez Spółdzielnię firmie każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności podzielników kosztów ogrzewania, stanu plomb zabezpieczających itp.
2. W przypadku niemożności dokonania odczytu członek Spółdzielni będzie rozliczony według maksymalnego zużycia w budynku (uszkodzone podzielniki, demontaż urządzeń itp.)

§ 9

1. Z dokonanych radiowych odczytów podzielników kosztów c.o. każdorazowo sporządzony jest przez odczytującego protokół, który nie wymaga podpisów członków Spółdzielni.

Rozliczenie następuje na podstawie zapisów wynikających z protokołu odczytów.

2. W systemie rozliczeniowym firmy rozliczającej koszty c.o. w zasobach Spółdzielni stosowane są (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami) współczynniki korygujące, zależne między innymi od mocy cieplnych grzejników, ich położenia i położenia rozliczanych lokali w budynku.

3. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody są wskazania indywidualnych wodomierzy w poszczególnych mieszkaniach oraz koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ ciepłej wody.

4. Koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody ustala się poprzez podzielenie kosztów podgrzania wody w każdej z wymiennikowni przez ilość m³ ciepłej wody pobranej z tej wymiennikowni. Koszt podgrzania rozlicza się według stanu na koniec każdego okresu rozliczeniowego.

5. Lokale mieszkalne, które nie są wyposażone w wodomierze ciepłej wody rozliczane są według kosztu ustalonego w ust.4 oraz według ryczałtowego zużycia ciepłej wody na osobę.

6. Ryczałtowe zużycie ciepłej wody ustala się w następujący sposób: od ilości m³ ciepłej wody pobranej z wymiennikowni odejmuje się ilość m³ wody, która stanowi sumę odczytów z wodomierzy i tak otrzymaną różnicę dzieli się przez ilość mieszkańców z mieszkań nie wyposażonych w wodomierze z obszaru zasilania tejże wymiennikowni.

7. Rozliczanie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje Spółdzielnia według stanu na koniec każdego okresu rozliczeniowego.

§ 10

Koszty energii cieplnej zużytej do ogrzania wody użytkowej ustala się przyjmując do wyliczeń sumę różnicy wskazań ciepłomierzy (głównego i na c.o.) w wymiennikowniach grupowych danego osiedla oraz cenę dostawcy. Energię tę rozlicza się na poszczególne mieszkania według wskazań wodomierzy domowych.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- wnoszenia zaliczkowych opłat za podgrzewanie wody w wysokości średniego kosztu zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym;
- dla mieszkań opomiarowanych na podstawie średniego zużycia wykazanego wodomierzem,
- dla mieszkań nieopomiarowanych na podstawie średniego zużycia na osobę.

Za cenę 1 m³ ciepłej wody przyjmuje się koszt jej podgrzania w poprzednim okresie rozliczeniowym skorygowanym o ewentualne zmiany cen ciepła.

2. Dopuszcza się możliwość ustalania opłat za centralne ogrzewania dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile budynek z lokalami jest wyposażony w licznik ciepła, zaś montaż podzielników kosztów c.o. jest niemożliwy lub bardzo trudny ze względów technicznych, a koszty dla budynku są jednoznacznie określone.

§ 12

Rozliczanie opłat zaliczkowych za c.o. dokonywane będzie corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 13

1. Rozliczenie c.o. dla lokali, w których podzielnik uległ uszkodzeniu i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika ze względu na zbyt krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego, nastąpi na podstawie szacunku ze średniego zużycia ciepła przypadającego na dany lokal.

2. Wysokość zużycia jest oszacowana również wtedy, gdy przy odczycie stwierdza się, że urządzenia nie wykazują realnych wartości zużycia (np.: brak jakiegokolwiek zużycia w mieszkaniu lub lokalu usługowym). W przypadku braku zużycia ciepła dla c. o. podstawą oszacowania zużycia ciepła jest średnie zużycie obliczone dla budynku, w którym znajduje się lokal.

§ 14

W przypadku nie zamontowania podzielników kosztów ciepła w lokalu mieszkalnym (lub pomieszczeniu tego lokalu) z winy użytkownika, a także w przypadku niemożności dokonania odczytów z winy członka Spółdzielni (mimo wysłanych zawiadomień), Spółdzielnia ma prawo dokonać rozliczenia kosztów c.o. według maksymalnego zużycia w budynku.

§ 15

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą - nabyciem własnościowego prawa do lokalu - koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu pomiędzy zbywcą a następcą chyba, że strony umówią się inaczej.

§ 16

Członek Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i c.w. na zasadach, określonych w niniejszym regulaminie.

§ 17

Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów c.o. i c.w. pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez członka Spółdzielni (właściciela lokalu) w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:

- a) niedopłatę członek Spółdzielni (właściciel lokalu) wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia,
- b) nadpłatę zalicza się, z zastrzeżeniem § 18, na poczet najbliższych należności za używanie lokalu.

§ 18

W przypadku członków Spółdzielni (właścicieli lokali) zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1. Koszty rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych (naliczenie ryczałtowe) obciążają mieszkania nieopomiarowane.
2. Podatek VAT od kosztów rozliczenia obciąża użytkowników lokali.
3. Sklepy i inne lokale użytkowe opomiarowane rozliczane są według tej samej stawki za GJ energii cieplnej co lokale mieszkalne.
4. Sklepy i inne lokale użytkowe nieopomiarowane:
Koszty ogrzewania podane przez Spółdzielnię będą rozdzielone na:
 - koszty ogrzewania mieszkań,
 - koszty ogrzewania lokali użytkowych.

§ 20

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni o tym fakcie w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do spowodowania demontażu uszkodzonego podzielnika, jego naprawy oraz ponownego montażu po naprawie.
3. Koszty wymiany i legalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 2 użytkownik lokalu ponosi w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy oraz po okresie gwarancji.
4. Wielkość ciepła oddanego przez grzejnik, na którym został uszkodzony podzielnik kosztów c.o. z winy użytkownika, może być określona według maksymalnego zużycia w budynku, zaś Członek Spółdzielni lub inny użytkownik lokalu obciążony zostaje wartością podzielnika wraz z jego montażem.
5. Koszty za usługę rozliczeniową są. wyszczególnione w rozliczeniu jako odrębna pozycja.

6. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić administrację Spółdzielni o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń a także o ich nieprawidłowej pracy, jeżeli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.

7. Ewentualne błędy rozliczającego nie mogą obciążać członka Spółdzielni.

§ 21

Kwestie dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania nie uregulowane niniejszym regulaminem określają „Zasady rozliczania kosztów” ogrzewania stanowiące załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

§ 22

Regulamin zwalnia Zarząd Spółdzielni z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi członkami.

§23

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w dniu 2 czerwca 2022 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**