

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2024r. poz. 266, 834, 859).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2024, poz. 725).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 74, poz. 836).
4. Ustawa o efektywności energetycznej z 20 maja 2016r. (Dz.U. z 2024, poz. 1047).
5. Rozporządzenie z dnia 07 grudnia 2021r. Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273).
6. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2023r. poz. 1450, tekst jednolity z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 roku poz. 558, tekst jednolity z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023, poz. 725).
9. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej.
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:
 - ✓ Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Tarnowskiej,
 - ✓ Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej,
 - ✓ Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej,
 - ✓ użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna zajmująca lokal spółdzielczy na podstawie: spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jak również osoba bez tytułu prawnego do lokalu,
 - ✓ CO – centralne ogrzewanie,
 - ✓ CWU – ciepła woda użytkowa,
 - ✓ powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokalu,
 - ✓ budynki opomiarowane w zakresie CO – budynki w których lokalach zainstalowano zawory termostatyczne oraz liczniki ciepła z nakładką radiową do zdalnego odczytu posiadającego aktualne cechy legalizacyjne,
 - ✓ budynki nieopomiarowane w zakresie CO – budynki w których lokalach nie zainstalowano liczników ciepła lub podzielników kosztów,
 - ✓ budynki opomiarowane w zakresie CWU – budynki w których lokalach ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza, z nakładką radiową do zdalnego odczytu posiadającego aktualne cechy legalizacyjne,
 - ✓ koszty CO – to wszystkie koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni blokowej na potrzeby CO,
 - ✓ koszty CWU – koszty wytworzenia ciepła na potrzeby podgrzania wody wodociągowej,
 - ✓ zaliczka – zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów wytworzenia ciepła w danym budynku wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych,
 - ✓ okres rozliczeniowy - okres kolejnych dwunastu miesięcy rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby CO i CWU, tj. od 01.01 do 31.12 danego roku.



2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej, do których energia cieplna dostarczana jest poprzez własną kotłownię zlokalizowaną w tym budynku.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty wytworzenia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej w budynkach Spółdzielni obejmują:
 - paliwo gazowe,
 - energia elektryczna,
 - woda grzewcza - zimna woda i jej uzdatnianie,
 - bieżąca obsługa kotłowni i instalacji CO/CWU wraz z materiałami,
 - roczny przegląd serwisowy,
 - badania okresowe UDT,
 - przeglądy – gaśnic, kominiarski, instalacji elektrycznej i gazowej,
 - ubezpieczenie kotłowni,
 - opłaty publiczno-prawne związane ze źródłem ciepła (spalanie gazu),
 - abonament miesięczny za łącze internetowe,
2. Do kosztów wytworzenia energii cieplnej nie zalicza się:
 - zakup części eksploatacyjnych kotłów, instalacji kotłowni i instalacji grzewczej,
 - remonty i budowa nowej instalacji grzewczej, instalacji CWU oraz samej kotłowni,
 - kosztów zarządu w części dotyczącej obsługi instalacji grzewczej CO i CWU, kotłowni oraz rozliczania kosztów wytworzenia ciepła.

Koszty te zaliczane są do kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

3. W budynkach wielolokalowych nieopomiarowanych, w których użytkownicy lokali korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, indywidualne koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na drodze podziału kosztów ogrzewania całego budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości wyliczając koszt na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
4. W budynkach wielolokalowych nieopomiarowanych z lokalami użytkowymi koszty ogrzewania budynku dzielimy na:
 - stałe wg klucza powierzchni użytkowej,
 - zmienne wg współczynnika przeliczeniowego dla każdej z nieruchomości zgodnie z zał. Nr 1 do Regulaminu.

Indywidualne koszty ogrzewania poszczególnych lokali użytkowych ustala się na drodze podziału kosztów ogrzewania części użytkowej budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali użytkowych wyliczając koszt na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.

5. W budynku wielolokalowym opomiarowanym przy ul. Spadowa 6, ustalone całkowite koszty wytworzenia ciepła dzieli się na potrzeby CO w części mieszkalnej i użytkowej oraz CWU w następujący sposób:
 - koszty stałe ustala się wg klucza powierzchni użytkowej,
 - koszty paliwa gazowego (zmienne+wspólne) ustala się na podstawie wyliczanego % wskaźnika z co miesięcznego odczytu ciepłomierzy w kotłowni (CO l.m. , CO l.u. i CWU).

5.1. Rozliczanie kosztów CO i CWU następuje dla poszczególnych grup kosztów wg tzw. trójpodziału kosztów:

- a). koszty stałe CO i CWU – dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- b). koszty zużycia gazu dzielone na:



- koszty zmienne wg zużycia,
- koszty wspólne (stałe) wg powierzchni użytkowej.

Podział kosztów zużycia gazu dla poszczególnych grup kosztów wg proporcji:

- CO lokali mieszkalnych: 60% zmienne, 40% wspólne - stałe,
- CO lokali użytkowych: 40% zmienne, 60% wspólne - stałe,
- CWU lokali mieszkalnych i użytkowych: 70% zmienne, 30% wspólne - stałe.

W przypadku istotnej zmiany udziału powierzchni lokali nie ogrzewanych względem pozostałych lokali może wystąpić konieczność zmiany proporcji podziału kosztów.

5.2 Koszty stałe:

a). niezależne od zużycia energii cieplnej:

- energia elektryczna,
- woda grzewcza - zimna woda i jej uzdatnianie,
- bieżąca obsługa kotłowni i instalacji CO/CWU wraz z materiałami,
- roczny przegląd serwisowy,
- badania okresowe UDT,
- przeglądy – gaśnic, kominiarski, instalacji elektrycznej i gazowej,
- ubezpieczenie kotłowni,
- opłaty publiczno-prawne związane ze źródłem ciepła (spalanie gazu),
- abonament miesięczny za łącze internetowe,

b). wspólne:

- część kosztów wytworzenia ciepła zużytego na przenikanie ciepła przez przegrody wewnętrzne, koszty cyrkulacji wody w instalacji CO oraz koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku.

5.3 Koszty zmienne:

- paliwo gazowe.

5.4 Plan kosztów i przychodów CO i CWU na kolejny okres rozliczeniowy wraz z ich podziałem ustalany jest na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen, zatwierdzanego Uchwałą Zarządu.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI i CWU

Aktualnie, po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności, nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze.

A. Lokale mieszkalne

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów wytworzenia ciepła oraz ciepłej wody użytkowej wskazanych w pkt III, ppkt 1 w stawkach:
 - dla CO - lokale nieopomiarowane w stawce zł/m²,
 - dla CO - lokale opomiarowane w zł/GJ za deklarowaną miesięczną ilość zużycia oraz ustaloną opłatę stałą w stawce zł/m²,
 - dla CWU – lokale opomiarowane w stawce zł/m³ za deklarowaną miesięczną ilość zużycia oraz ustaloną opłatę stałą w stawce zł/m².
2. Zaliczka miesięczna o której mowa w pkt IV, ppkt A1 ustalana jest odrębnie dla danej nieruchomości w wysokości odpowiadającej średniorocznym miesięcznym kosztom, na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym i powiększonych o przewidywany wzrost kosztów. Nowe stawki zaliczek zatwierdza Zarząd podjętą Uchwałą.

3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów wytworzenia ciepła (np. zmiana ceny zakupu gazu), następuje zmiana wysokości zaliczek ustalana Uchwałą Zarządu.
4. Wniesione zaliczki miesięczne na CO w lokalach wyposażonych w liczniki ciepła rozliczane są wg rzeczywistych wskazań liczników na koniec roku kalendarzowego.
5. Odczyty wskazań wodomierzy CWU i rozliczenia wniesionych zaliczek przeprowadza się co najmniej dwa razy w roku przy czym jeden z odczytów musi być wykonany na koniec roku kalendarzowego.

B. Lokale użytkowe

1. Lokale użytkowe obciążane są za CO miesięcznymi kosztami rzeczywistymi powstałymi na danej nieruchomości:
 - lokale nieopomiarowane w stawce zł/m²,
 - lokale opomiarowane w stawce zł/GJ oraz ustaloną opłatę stałą w stawce zł/m².

V. ZASADY I TERMINY ROZLICZEŃ KOSZTÓW I DOCHODÓW

Niniejsze zasady i terminy rozliczeń dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych.

1. W terminie do 31 marca każdego roku dokonuje się rozliczenia kosztów i dochodów z tytułu dostawy ciepła dla CO i CWU za miniony okres rozliczeniowy.
2. Po ustaleniu rzeczywistych rocznych kosztów wytworzenia ciepła w danym budynku, naliczone opłaty zaliczkowe zostają rozliczone w celu ustalenia wielkości stosownych niedopłat lub nadpłat w sposób następujący:
 - dla CO; lokale nieopomiarowane w stawce – zł/m²
 - dla CO; lokale opomiarowane:
 - opłata stała w stawce – zł/m²
 - opłata zmienna w stawce – zł/GJ (wg rzeczywistego zużycia)
 - dla CWU; lokale opomiarowane:
 - opłata stała w stawce - zł/m²
 - opłata zmienna w stawce - zł/m³ (wg rzeczywistego zużycia).
3. O wynikach rozliczenia każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie.
Zawiadomienie zawiera następujące informacje, dla budynków nieopomiarowanych (część mieszkalna):
 - a) dla budynku:
 - powierzchnię ogrzewaną budynku
 - koszt pobranego ciepła,
 - koszt ogrzewania 1 m² pow. lokali,
 - b) dla lokalu:
 - powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów CO,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

Zawiadomienie zawiera następujące informacje, dla budynków opomiarowanych (część mieszkalna):

- a) dla budynku:
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe,
 - powierzchnię ogrzewaną budynku,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty CO/CWU,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła na CO,
- ilość zarejestrowanego zużycia CWU,
- powierzchnia lokalu,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów CO/CWU,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

4. Nadpłatę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła zalicza się na poczet bieżących opłat miesięcznych, a w przypadku zaległości w opłatach za lokal na ich pokrycie.
5. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów zużycia ciepła, użytkownik zobowiązany jest uiścić w m-cu wskazanym w rozliczeniu. W indywidualnych przypadkach niedopłata może być wniesiona w innym terminie. Termin ten na wniosek użytkownika lokalu ustala Zarząd Spółdzielni.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego obowiązek rozliczenia dostawy ciepła dla CO i CWU za pełny okres rozliczeniowy dotyczy użytkownika, który zajmował lokal w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.
7. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni. Reklamacje rozpatruje Zarząd w ciągu 30 dni.
8. Użytkownik lokalu od decyzji Zarządu może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od jej otrzymania.

VI. KARY UMOWNE

1. Dostarczana przez Spółdzielnię energia ciepła służy wyłącznie do CO i CWU.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji CO wewnątrz lokalu, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać temperaturę w pomieszczeniu nie niższą niż 16°C w celu zapewnienia odpowiednich warunków eksploatacji budynku i lokalu.
4. Uszkodzenia o których mowa w ust. 2 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje specjalną Komisję.
6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalacje CO bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - zamontowania, wbudowania dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - demontaż grzejników lub likwidacja,
 - spuszczenie wody z instalacji CO,
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych ,oraz każde inne działanie stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
7. Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu karami umownymi za:
 - a) wbudowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego lub jego demontaż w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym m-cu zgodnie z ustawą z dnia 13 listopad 2020 (Dz.U. z 2020 poz. 2207 z późn.zm).
 - b) samowolne spuszczenie wody z instalacji CO w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym m-cu zgodnie z ustawą z dnia 13 listopad 2020 (Dz.U. z 2020 poz. 2207 z późn.zm).

8. Jeżeli kary nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego.
9. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniem o których mowa w ust. 5-7 powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
3. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
4. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie, bez porozumienia i zgody administracji Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej, co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku, zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.
5. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do instalacji CO budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd biorąc pod uwagę aktualne temperatury zewnętrzne oraz długoterminowe prognozy pogody.
6. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią.
7. W przypadkach nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu, właściwym do rozstrzygnięcia sporu jest sąd odpowiedni dla siedziby Spółdzielni.
9. Niniejszy Regulamin na mocy art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali poprzez wyłożenie w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczenie na stronie internetowej.
10. Tekst jednolity regulaminu zatwierdzony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 25.02.2025r. **Uchwałą Nr 03/2025** i wchodzi w życie z dniem 01.02.2025r.
Równocześnie z dniem 31.01.2025r. traci moc regulamin z dnia 18.03.2022r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 11/2022.**

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Urszula Popek


Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Marcin Kądziaława


**Załącznik Nr 1 do Regulaminu Rozliczania CO z dnia
25.02.2025r.**

Wyliczenie współczynnika (wg kubatury) udziału kosztów zmiennych CO w budynkach z LU

Podział	Pow. użytkowa /m2/	Wysokość lokalu	Kubatura lokalu /m3/	Wylic zenie	Współczynnik udziału
JAGIELLOŃSKA 2					
Razem l.u.	501,00	3,50	1 753,50	0,27	27,00%
Razem l.m.	1 934,08	2,50	4 835,20	0,73	73,00%
SUMA	2 435,08	////////////////	6 588,70	1,00	100,00%
KOŚCIUSZKI-GRUNWALDZKA 2					
Razem l.u.	570,99	3,50	1 998,47	0,36	36,00%
Razem l.u. piwnica	90,66	2,10	190,39	0,03	3,00%
Razem l.m.	1 354,53	2,50	3 386,33	0,61	61,00%
SUMA	2 016,18	////////////////	5 575,18	1,00	100,00%
RYNEK 8					
Razem l.u.	333,56	3,50	1 167,46	0,37	37,00%
Razem l.m.	825,99	2,40	1 982,38	0,63	63,00%
SUMA	1 159,55	////////////////	3 149,84	1,00	100,00%
WYSZYŃSKIEGO 2					
Razem l.u.	387,00	2,80	1 083,60	0,21	21,00%
Razem l.m.	1 623,24	2,50	4 058,10	0,79	79,00%
SUMA	2 010,24	////////////////	5 141,70	1,00	100,00%

UCHWAŁA Nr 03/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 25.02.2025r.

w sprawie: ***"Regulaminu rozliczania kosztów CO i CWU w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej"***

Działając na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 roku poz. 558, tekst jednolity z późn. zm.) oraz na podstawie § 41 pkt 1, ppkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej postanawia przyjąć:

"Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej"

Treść Regulaminu stanowiącego załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Regulamin rozliczania i kosztów CO i CWU przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2022 z dnia 18.03.2022r. przestaje obowiązywać.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od dnia 01.02.2025r.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Urszula Popek



Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Marcin Kądziaława

