

UCHWAŁA NR 7/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 7 czerwca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie działając na podstawie § 102 ust.1 punkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie uchwala regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie.

§ 3

Traci moc uchwała nr 8 /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 15 czerwca 2020r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie” oraz uchwała nr 17/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 29 listopada 2021r. w sprawie wprowadzenia aneksu nr 1/2021 do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie, zatwierdzonego uchwałą nr 8/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 15 czerwca 2020r.

§ 4

1. Uchwała wchodzi w życie z mocą obowiązującą od sezonu grzewczego 2022/2023 w Szubinie i od 1 stycznia 2023 roku w Barcinie, Piechcinie, Łabiszynie, Turze i Kcyni.
2. Zapisy uchwał, o których mowa w § 3 stosuje się do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

Uchwalenie regulaminu wynika z:

1. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021r. poz. 716 z późn.zm.),
2. ustawy z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r. poz. 868),
3. rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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).

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

Zbigniew Pigul

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

Andrzej Bartkowiak

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

I. Podstawy prawne i normatywne

Do rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody mają zastosowanie:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021r. poz. 716 z późn.zm.),
- 2) Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r. poz. 868),
- 3) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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),
- 4) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021r. poz. 648),
- 5) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn.zm.),
- 7) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz. 1065 z późn.zm.),
- 9) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2021r., poz. 2068),
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r. poz. 1740 z późn.zm.),
- 11) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
- 12) Umowy zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Szubinie a dostawcami mediów i innych usług,
- 13) Umowy zawarte z firmami rozliczeniowymi.

II. Zakres stosowania

Postanowienia tego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie.

III. Postanowienia ogólne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię związane z:
 - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - b) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Przy zakupie ciepła z obcych źródeł kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być zaliczane do tych kosztów koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. W przypadku wytwarzania energii cieplnej w źródłach eksploatowanych przez spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła zalicza się wszystkie koszty ponoszone do jej produkcji.
5. Dla budynków, w których:
 - a) zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła pobieranego na podgrzanie wody, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające określenie zużycia ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za energię cieplną ma charakter

- indywidualizowany,
- b) nie spełnia się warunków określonych w ust. 5 lit. a) rozliczenie za pobrane ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.
6. Do rozliczania niektórych składników kosztu dostawy ciepła, dla których jednostką przeliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu – powierzchnię tę wylicza się wg zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836:1997.
7. Powierzchnią użytkową **lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania na przykład takie jak: pokoje, kuchnie, łazienki, przedpokoje, w-c itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: loggii, balkonów, piwnic, strychów, pralni, suszarni itp.
8. Do powierzchni użytkowej **lokalu użytkowego** zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.
9. Przygrzejnikowy zawór termostatyczny w trakcie bieżącego jego użytkowania należy do instalacji centralnego ogrzewania i jego wymiana obciąża koszty eksploatacyjne spółdzielni, natomiast wymiana głowicy termostatycznej zaworu w trakcie jej użytkowania obciąża użytkownika lokalu łącznie z kosztami jej wymiany. Wyjątek stanowi kompleksowa wymiana zużytych zaworów łącznie z głowicami termostatycznymi w całym budynku wraz z ich regulacją i aktualnymi nastawami, których koszt pokryty zostaje z funduszu remontowego danego budynku.
10. We wszystkich lokalach w celu prawidłowej gospodarki cieplnej budynku i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania powinny być zamontowane zawory termostatyczne z nastawą głowicy na +16 °C.
11. Okres rozliczeniowy i termin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody określony jest w załączniku do niniejszego regulaminu. W lokalach opomiarowanych odczyty wskaźników podzielników dokonywane są drogą radiową i udostępniane są przez EBOK lub w biurze spółdzielni.
12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
- zamontowania przy grzejnikach zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - dokonywania odczytów kontrolnych podzielników,
 - konserwacji, naprawy lub wymiany zaworów termostatycznych i podzielników,
 - sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb.
13. Z czynności opisanych w ust. 12 przedstawiciel firmy rozliczeniowej, upoważniony przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartej umowy, każdorazowo sporządza protokół, którego kopię otrzymuje użytkownik.
14. Użytkownik zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do podzielnika, np. poprzez usunięcie obudowy grzejników lub mebli zastawiających ww. urządzenie.
15. Użytkownik lokalu w przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika zobowiązany jest do powiadomienia działu technicznego spółdzielni. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu, koszt wymiany i zakupu ponosi użytkownik.

IV. Zasady podziału kosztów c.o. i c.w.u.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów i dzielą się na:
- koszty stałe, które obejmują:
 - opłaty za moc zamówioną,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - pozostałe koszty niezależne od zużycia.

- b) koszty zmienne, które obejmują:
- koszty zużytych mediów określone na podstawie wskazań liczników,
 - opłaty za usługi przesyłowe,
 - koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełnienia instalacji wewnętrznej,
 - pozostałe koszty zależne od zużycia.

Koszty stałe i zmienne ustala się na podstawie obowiązujących taryf i innych usług, przy czym koszty stałe to takie, które są niezależne od zużycia ciepła, natomiast koszty zmienne to takie, na których wysokość wpływ ma zużycie.

2. Podstawą ustalania zaliczek są planowane na dany sezon koszty stałe oraz zmienne według określonych zasad w ust. 3-6.
3. Koszty stałe centralnego ogrzewania ustalane i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, natomiast koszty stałe podgrzewu wody użytkowej w stosunku równym od każdego lokalu. Koszty stałe ustalane są odrębnie dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej. Koszty stałe c.o. obciążają wszystkie lokale wyposażone w instalację grzewczą natomiast koszty stałe c.w.u. obciążają te lokale, które posiadają centralne ujęcie ciepłej wody użytkowej niezależnie od jej zużycia. Zaliczki na koszty stałe użytkownicy lokali wnoszą na podstawie naliczeń opłat czynszowych niezależnie od opomiarowania lokalu. Różnice między przychodami a kosztami z tego tytułu odpowiednio zwiększają bądź zmniejszają koszty zmienne c.o. i/lub c.w.u.
4. Koszty zmienne ustala się na podstawie prognozowanego zużycia ciepła oraz obowiązujących cen. Prognozowane zużycie ciepła ustala się na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Uzyskane w ten sposób koszty dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w instalację grzewczą i przelicza na okres miesięczny. Uzyskany w ten sposób miesięczny koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej lokalu zwiększa się odpowiednim współczynnikiem w celu zabezpieczenia przed ewentualnym wyższym zużyciem lub podwyżkami cen energii cieplnej.
5. Cenę podgrzewu wody użytkowej ustala się na podstawie prognozowanego zużycia energii cieplnej c.w.u. oraz obowiązujących cen. Tak uzyskany wynik dzieli się przez roczne zużycie m³ ciepłej wody użytkowej wszystkich użytkowników. Jeżeli węzły cieplne nie są wyposażone w podliczniki na podgrzew ciepłej wody użytkowej ilość zużytego ciepła na potrzeby podgrzewu ciepłej wody użytkowej ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia energii w sezonie niegrzewczym i tak uzyskaną średnią przyjmuje się za zużycie energii cieplnej do podgrzewu c.w.u. w czasie sezonu grzewczego.
6. Dopuszcza się możliwość zwiększania zaliczek w oparciu o procentowy wzrost wysokości stawek określonych w taryfach dostawców mediów w przypadku ich zmian.
7. Różnicę między wpływami a kosztami za podgrzew wody użytkowej rozlicza się indywidualnie do zużytych m³ ciepłej wody w poszczególnych lokalach danego budynku po okresie rozliczeniowym.
8. Wysokości stawek miesięcznych zaliczek zatwierdza Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 109 ust. 2 pkt. 10) Statutu Spółdzielni.
9. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki miesięczne w zatwierdzonej wysokości przez cały okres rozliczeniowy.
10. O wszelkich zmianach opłat spółdzielnia powiadomi każdego użytkownika z 14.dniowym wyprzedzeniem.
11. Istnieje możliwość indywidualnego uzgodnienia wysokości wpłaty zaliczek przez lokatora biorąc pod uwagę dotychczasowe zużycie ciepła w lokalu.

V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania – budynki opomiarowane podzielnikami kosztów bądź ciepłomierzami indywidualnymi

1. Metodyka rozliczania kosztów:
 - a) koszty stałe określone w rozdz. IV ust. 1 lit. a) są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i są pokrywane z miesięcznych zaliczek użytkowników.
 - b) koszty zmienne określone w rozdz. IV ust. 1 lit. b) podlegają podziałowi w przypadku budynków opomiarowanych podzielnikami kosztów lub ciepłomierzami indywidualnymi na koszty zmienne

ogrzewania części wspólnych budynków oraz koszty zmienne ogrzewania lokali i są dzielone na poszczególnych użytkowników lokali w następujący sposób:

- 60% kosztów zmiennych stanowią koszty ogrzewania części wspólnych budynku – zwane dalej kosztami wspólnymi niezależnymi od użytkowników lokali i są dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 40% kosztów zmiennych stanowią koszty ogrzewania lokali zwane dalej kosztami indywidualnymi, które są dzielone według podzielników kosztów ogrzewania,
- w przypadku budynków wyposażonych w łazienkach w ogrzewanie nieopomiarowane, podział kosztów wynosi: 70% - koszty wspólne i 30% - koszty indywidualne,

c) koszty wspólne nie zależą od ilości ciepła zużytego w lokalach i są przeznaczone na pokrycie:

- kosztów ogrzewania nieopomiarowanych (niewyposażonych w podzielniki) pomieszczeń wspólnego użytkowania np. korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.,
- kosztów ogrzewania budynków i lokali poprzez grzejniki w łazienkach niewyposażonych w podzielniki kosztów, poziomy, pionowy, gałązki i rozprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania.

2. Dla mieszkań niekorzystnie położonych pod względem zapotrzebowania na ciepło w stosunku do innych mieszkań w danym budynku, jak również do wielkości mocy grzejników stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące opracowane przez specjalistyczną firmę rozliczeniową.

3. Rozliczenie kosztów wykonywane jest przez zewnętrzną firmę rozliczeniową i następuje na podstawie:

a) danych dostarczonych przez spółdzielnię:

- zestawienie kosztów,
- listy użytkowników lokali wraz z sumą zaliczek na c.o. wniesionych w okresie rozliczeniowym.

b) danych zgromadzonych przez firmę rozliczeniową:

- odczytów podzielników kosztów,
- ewidencji współczynników korygujących.

4. Firma rozliczeniowa dokona końcowego rozliczenia kosztów c.o. w terminie określonym w umowie.

5. Koszty serwisu rozliczeniowego jak również rozliczenia rocznego, doliczonego do kosztów ogrzewania ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników.

6. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:

a) w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie,

b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych należności lub przekazane na wskazane przez użytkownika lokalu konto w ciągu 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku lub wypłacone gotówką w kasie spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

7. Użytkownik nie będzie rościł praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o.; jednocześnie spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym z zachowaniem postanowienia zawartego w ust. 6 lit. a).

8. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozłożeniu niedopłaty na raty, dostosowując ilość rat do indywidualnych warunków każdego z wnioskodawców (użytkowników).

VI. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania – budynki nieopomiarowane podzielnikami kosztów bądź ciepłomierzami indywidualnymi

1. Metodyka rozliczania kosztów:

a) koszty stałe określone w rozdz. IV ust. 1 lit. a) są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i są pokrywane z miesięcznych zaliczek użytkowników,

b) koszty zmienne określone w rozdz. IV ust. 1 lit. b) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty energii cieplnej rozlicza się w terminie do 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - a) w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych należności lub przekazane na wskazane przez użytkownika lokalu konto w ciągu 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku lub wypłacone gotówką w kasie spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
4. Użytkownik nie będzie rościł praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o.; jednocześnie spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym z zachowaniem postanowienia zawartego w rozdz. V ust. 6 lit. a).
5. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozłożeniu niedopłaty na raty, dostosowując ilość rat do indywidualnych warunków każdego z wnioskodawców (użytkowników).

VII. Zasady rozliczania kosztów zmiennych podgrzewu ciepłej wody użytkowej

1. Koszty ciepła pobranego na potrzeby podgrzewu wody użytkowej ustala się na podstawie odczytów podliczników zamontowanych w węzłach ciepłowniczych lub jeżeli ich brak ilość zużytego ciepła na potrzeby podgrzewu ciepłej wody użytkowej ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w okresie niegrzewczym i tak uzyskaną średnią przyjmuje się za zużycie energii cieplnej na podgrzew c.w.u. w czasie sezonu grzewczego. Nadwyżka lub niedobór powstały wskutek różnicy między wpływami a kosztami c.w.u. zostaje rozliczony proporcjonalnie do zużycia c.w.u. użytkowej w poszczególnych lokalach danego budynku.
2. Postanowienia zawarte w rozdz. VIII ust. 2 stosuje się odpowiednio. Dopuszcza się możliwość podania własnych odczytów wodomierzy przez zdającego i/lub przejmującego lokal.
3. Koszty podgrzewu wody użytkowej nie dotyczą budynków, w których podgrzewanie wody dokonywane jest indywidualnie przez użytkowników lokalu.
4. Rozliczenie podgrzewu wody dokonuje się w terminach odpowiednich dla rozliczenia centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach.
5. Postanowienia zawarte w rozdz. VI ust. 3-5 stosuje się odpowiednio.

VIII. Rozliczenie kosztów c.o. w przypadkach szczególnych

1. W przypadku:
 - stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu uniemożliwiającego prawidłowy odczyt we wszystkich pomieszczeniach w lokalu lub pojedynczym pomieszczeniu,
 - jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody spółdzielni,
 - innych przeszkód powstałych z winy użytkownika, uniemożliwiających prawidłowe odczytanie wskazań podzielników w lokalu,

użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów będzie rozliczany z kosztów zmiennych indywidualnych ogrzewania lokalu ustalanych na podstawie najwyższego zużycia w pionie.

W przypadku uszkodzenia podzielnika i zgłoszenia tego faktu do działu technicznego spółdzielni, rozliczenie za okres objęty niesprawnością podzielnika nastąpi według średniego zużycia ciepła w pionie w danym okresie.

2. W przypadku zmiany użytkownika (właściciela) lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie zostaje dokonane na poprzedniego użytkownika do dnia, w którym nastąpiło przekazanie lokalu nowemu właścicielowi natomiast nowy użytkownik zostaje rozliczony za okres od dnia przejęcia lokalu do zakończenia okresu rozliczeniowego. Elektroniczny odczyt podzielników umożliwia rozliczenie dwóch

użytkowników według ich faktycznego zużycia. Koszty zmienne, o których mowa w rozdz. IV ust. 1 lit. b) rozliczane są proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu przez każdego użytkownika. Za zmianę użytkownika uważa się: sprzedaż lokalu, dziedziczenie, darowiznę lub zawarcie umowy zamiany lokalu. Spółdzielnia ma prawo do pobrania kaucji (i jej rozliczenia) od zdającego lokal przeznaczonej w poczet ewentualnej przyszłej należności wynikającej z rozliczenia sezonu.

3. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zmiana lub likwidacja grzejnika) zostaną dokonane stosowne między-odczyty i ewentualne przeniesienie podzielnika na inny grzejnik przez firmę rozliczeniową. Koszty spłaty, odczytu, demontażu i ponownego montażu podzielnika pokryje użytkownik lokalu.
4. W przypadku opomiarowania mieszkania a niewyrażenia zgody na montaż zaworów i głowic termostatycznych z ograniczeniem temperatury $+16^{\circ}\text{C}$, jak również niepełnego opomiarowania lokalu, lokal mieszkalny zostanie potraktowany jako nieopomiarowany i będzie rozliczany z kosztów zmiennych indywidualnych ogrzewania jako opłata za koszty zmienne c.o. z zastosowaniem współczynnika zwiększającego w wysokości 1,8 średniego kosztu budynku na 1 m^2 p.u. z poprzedniego rocznego okresu rozliczeniowego, który obowiązuje od 1 lipca każdego roku w przypadku zasobów mieszkaniowych położonych w Szubinie oraz od 1 stycznia każdego roku w przypadku pozostałych zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Lokal taki nie podlega rozliczeniu rocznemu.
5. W przypadku odmowy opomiarowania lokalu podzielnikami kosztów przez użytkownika lokalu zostanie zastosowany współczynnik zwiększający w wysokości 1,8 średniego kosztu budynku na 1 m^2 p.u. z poprzedniego sezonu grzewczego. Stawka zwiększonej opłaty podlega aktualizowaniu po każdym sezonie grzewczym. Lokal taki nie podlega rozliczeniu rocznemu.

IX. Reklamacje

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
2. Firma rozliczeniowa udzieli odpowiedzi na zgłoszoną reklamację w terminie określonym w umowie.
3. W przypadku złożenia reklamacji użytkownik ma obowiązek terminowego uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Nieuregulowanie ww. należności spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
4. W przypadku uwzględnienia reklamacji spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.
5. Skutki reklamacji w rozliczeniu danego budynku będą uwzględnione w następnym okresie rozliczeniowym.

X. Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach wykorzystujących wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
2. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu oblicza firma rozliczeniowa zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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).

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej – wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

3. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. 2351 z późn.zm.).

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

XI. Oznaczenia szczegółowe

1. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, jak również osobę zajmującą lokal z innego tytułu.
3. Przez powierzchnię do rozliczenia kosztów zakupu ciepła rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

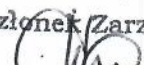
Rozumie się przez to pomieszczenia, w których są zainstalowane grzejniki c.o., jak również pomieszczenia nie posiadające grzejników centralnego ogrzewania wchodzące w skład lokalu.

4. Pod pojęciem budynku rozumie się zespół wszystkich lokali wraz ze wszystkimi przyległościami przypisanymi do lokalu oraz wyodrębnioną częścią wspólną.
5. Przez współczynniki korekcyjne rozumie się współczynniki zależne od lokalizacji mieszkań w budynku, jak również współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla typu zamontowanych grzejników.

XII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią regulaminu jest wykaz budynków wraz z ich specyfikacją dotyczącą c.o. i podgrzewu c.w.u.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie Uchwałą nr 4/2022 z dnia 7 czerwca 2022 r.
3. Traci moc uchwała nr 8 /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 15 czerwca 2020r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie” oraz uchwała nr 17/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 29 listopada 2021r. w sprawie wprowadzenia aneksu nr 1/2021 do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie, zatwierdzonego uchwałą na 8/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 15 czerwca 2020r.

Wnioskodawca
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Szubinie

Członek Zarządu

Grzegorz Wątkiewicz
upr. bud. UAN-KZ-7210/89/89

PREZES ZARZĄDU


Maciej Balicki

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej
w Szubinie

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie


Zbigniew Pigul

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie


Andrzej Bankowak

Załącznik do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

Wykaz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie wraz z ich specyfikacją dot. c.o. i p.c.w.u.

I.p.	adres budynku	okres rozliczeniowy	opomiarowanie: indywidualne/rodzaj	opomiarowanie c.o. w łazienkach	procentowy podział kosztów zmiennych c.o.	rodzaj instalacji c.w.u.
I	Szubin					
1	Gen.Bema 3	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
2	Gen.Bema 5	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
3	Gen.Bema 8	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
4	Gen.Bema 10	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
5	J.Dąbrowskiego 1	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
6	J.Dąbrowskiego 3	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
7	J.Dąbrowskiego 4	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
8	J.Dąbrowskiego 5	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
9	J.Dąbrowskiego 6	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
10	J.Dąbrowskiego 7	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
11	J.Dąbrowskiego 9	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
12	J.Dąbrowskiego 10	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
13	J.Dąbrowskiego 11	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna
14	J.Dąbrowskiego 12	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywid.	centralna
15	J.Dąbrowskiego 13	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywid.	centralna

16	J. Dąbrowskiego 14	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywidual.	centralna
17	J. Dąbrowskiego 15	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
18	J. Dąbrowskiego 17	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
19	J. Dąbrowskiego 18	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywidual.	centralna
20	Nakielska 19	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
21	Nakielska 21	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
22	Nowa 1	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
23	Nowa 5	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
24	Nowa 7	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
25	Nowa 9	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	NIE	70%koszty wspólne 30%koszty indywidual.	centralna
26	Ogrodowa 26	1 lipiec - 30 czerwiec	TAK/podzielniki kosztów	TAK	60%koszty wspólne 40%koszty indywidual.	centralna

Barcin

1	Artylerzystów 17	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
2	Artylerzystów 23	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
3	Artylerzystów 25	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
4	Artylerzystów 27	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
5	Lotników 9	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
6	Lotników 17	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
7	Lotników 19	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna
8	Lotników 21	1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	-	centralna

Piechcin						
III		1 styczeń - 31 grudzień	NIE	NIE	NIE	centralna
1	Okrężna 15				-	
Łabiszyn						
IV						
1	Nowa 1A	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
2	Nowa 1B	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
3	Odrodzenia 3	1 styczeń - 31 grudzień	TAK/podzielniki kosztów		Tak	centralna 60%koszty wspólne 40%koszty indywid.
4	Powst. Wilkp. 25	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
5	Powst. Wilkp. 23	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
6	Sienkiewicza 1	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	indywidualna
7	Spółdzielcza 3	1 styczeń - 31 grudzień	TAK/podzielniki kosztów		Tak	centralna 60%koszty wspólne 40%koszty indywid.
8	Spółdzielcza 5	1 styczeń - 31 grudzień	TAK/podzielniki kosztów		Tak	centralna 60%koszty wspólne 40%koszty indywid.
9	Pogodna 1	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
10	Romantyczna 22	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
Tur						
V						
1	Hutnicza 1	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
2	Hutnicza 2a	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
3	Hutnicza 3	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
Kcynia						
VI						
1	Polna 13	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	centralna
2	Dworcowa 35	1 styczeń - 31 grudzień	NIE		NIE	indywidualna

Członek Zarządu
Grzegorz Karczewicz
upr. bud. UAN-KZ-7210189/89

PREZES ZARZĄDU
Maciej Balicki