

Regulamin

Rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej oraz zasad ustalania opłat na pokrycie tych kosztów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” działa na podstawie:

- **Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze**, z późniejszymi zmianami,
- **Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**, z późniejszymi zmianami,
- **Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne**, z późniejszymi zmianami,
- **Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”**.

ustala następujące zasady:

1. **Rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej budynków mieszkalnych z przychodami pochodzącymi z zaliczek na pokrycie tych kosztów.**
2. **Normatywne warunki temperaturowe w budynkach mieszkalnych.**
3. **Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)**
4. **Zakres obowiązków użytkowników lokali.**
5. **Obowiązek informacyjny.**

Słowniczek

§ 1

Ile razy jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. **Lokalach** opomiarowanych należy przez to rozumieć wszystkie lokale w budynku mieszkalnym, które są wyposażone w indywidualne urządzenia pomiarowe posiadające ważne cechy legalizacyjne.
2. **Lokalach** nieopomiarowanych należy przez to rozumieć wszystkie lokale w budynku mieszkalnym, które nie są wyposażone w indywidualne urządzenia pomiarowe lub są wyposażone w urządzenia pomiarowe, ale bez ważnych cech legalizacyjnych.
3. **Lokalach użytkowych** należy przez to rozumieć wszystkie lokale niemieszkalne (bez garaży wbudowanych) stanowiące część budynku mieszkalnego.
4. **Garażach** należy przez to rozumieć garaże wbudowane lub miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych stanowiące część budynku mieszkalnego.
5. **Planie gospodarczym nieruchomości** należy przez to rozumieć uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości - odrębnie dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, zawierający dla każdego budynku oddzielnie plan kosztów zakupu energii cieplnej i wpływów na ich pokrycie.
6. **Dostawcy** należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią.
7. **Odbiorcy** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię.
8. **Użytkownikach lokali** należy przez to rozumieć:

1. Osoba lub osoby, którym przysuguje tytu prawny do lokalu,
2. Osoby faktycznie korzystajce z lokalu cho by nie posiada y tytu u prawnego do lokalu.
9. **c.o.** – nale y przez to rozumie centralne ogrzewanie.
10. **c.w.u.** – nale y przez to rozumie cieple wod u ytkow.
11. **Okresie rozliczeniowym** – nale y przez to rozumie 12-to miesieczny przedzia czasu przyty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna si 1-go stycznia, a ko czy 31-go grudnia danego roku.
12. **Koszty zakupu** – nale y przez to rozumie wszystkie koszty zakupu energii cieplnej wynikajce z rozlicze umownych pomi dzy Dostawc a Odbiorc, a przypadajce oddzielnie na ka dy budynek mieszkalny.
13. **Wska nik kubaturowy dla lokali u ytkowych** obliczany jest jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokali u ytkowych i wska nika obliczonego jako iloraz wysoko ci lokalu u ytkowego do za onej wysoko ci wszystkich lokali mieszkalnych (2,50 mb).
14. **Wska nik udzia u mocy** dla gara y obliczany jest jako iloraz mocy obliczonej dla gara y do mocy zamówionej dla budynku.
15. **Zaliczkowe opaty** - nale y przez to rozumie zaliczkowe opaty na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej dla danego budynku wnoszone przez u ytkowników posiadajcych lokale w tym budynku.

§ 2

Rozliczanie kosztów zakupu energii cieplnej budynków mieszkalnych z przychodami pochodz cymi z zaliczek na pokrycie tych kosztów.

1. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków s to wszystkie koszty zakupu energii cieplnej wynikajce z rozlicze umownych pomi dzy Dostawc a Odbiorc, a przypadajce oddzielnie na ka dy budynek mieszkalny.
2. W przypadku dostawy cieple do budynku za po rednictwem wi cej ni jednego w z a ciepleowniczego z odr bnymi uk adami pomiarowo-rozliczeniowymi, koszty zakupu cieple do budynku oblicza si jako suma kosztów okre lonych wg wskaza tych uk adów pomiarowo-rozliczeniowych.
3. Plan zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla ka dego budynku jest sporz dzany raz do roku w pierwszym kwartale i zawiera:
 - koszty zakupu energii cieplnej,
 - wysoko c miesiecznych zaliczkowych op at,
 - wp ywy na pokrycie kosztów,
 - przyjt wielko c zu ycia energii cieplnej,
4. W sk ad kosztów zakupu energii cieplnej wchodzi wszystkie sk adniki kosztów uj te w obowi zujcej taryfie, a w szczeg lno ci:
5. grupa kosztów sta ych zale na od mocy zainstalowanej w poszczeg lnych budynkach,
6. grupa kosztów zmiennych zale na od wielko ci zu ytej energii cieplnej w poszczeg lnych budynkach,

7. koszty ubytków nożnika (czynnika) grzewczego w poszczególnych budynkach.
8. Do kosztów zakupu nie są zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych będących własnością Spółdzielni. Koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości.
9. Koszty zakupu obciążających wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
10. Spółdzielnia w okresach rozliczeniowych prowadzi odrębnie dla każdego budynku ewidencję kosztów i wpływów, o których mowa powyżej.
11. Podział kosztów w budynkach mieszkalnych dokonuje się w następujący sposób:
12. Na lokale użytkowe przypadają koszty obliczone jako iloczyn kosztów zakupu i wskaźnika kubaturowego dla poszczególnych lokali użytkowych,
13. Na garaże przypadają koszty obliczone jako iloczyn kosztów zakupu i wskaźnika udziału mocy dla wszystkich garaży w budynku i wskaźnika korekcyjnego temperatur normatywnych garaży do lokali mieszkalnych (8°C/20°C),
14. Na lokale mieszkalne przypadają koszty zakupu pomniejszone o koszty przypadające na lokale użytkowe i garaże.

Przychody – zaliczki na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynków

§ 3

1. Na pokrycie kosztów zakupu energii dla danego budynku przeznacza się:
 1. wpłaty z zaliczkowych opłat od lokali mieszkalnych,
 2. wpłaty wynikające z refaktur od lokali użytkowych, garaży oraz lokali mieszkalnych w najmie i lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.
2. Zaliczkowe miesięczne opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych nieposiadających podzielników kosztów, skalkulowane są na podstawie prognozowanych kosztów zakupu dla każdego budynku i podzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
3. Refaktury wystawiane dla lokali użytkowych, garaży oraz lokali mieszkalnych w najmie i lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wystawiane są co miesiąc.
4. W terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje na każdy budynek mieszkalny rozliczenia opłat zaliczkowych do wysokości faktycznie poniesionych kosztów.
5. Nadwyżka wpływów nad faktycznymi kosztami zakupu (wynik dodatni) jest przeznaczona do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych. Zwrot dokonywany jest w postaci zaliczenia nadwyżki na poczet kolejnych miesięcznych opłat za lokal mieszkalny lub na poczet zadłużenia użytkownika lokalu mieszkalnego wobec Spółdzielni.
6. Niedobór wpływów nad faktycznymi kosztami (wynik ujemny) jest pokrywany przez użytkowników lokali mieszkalnych poprzez jednorazową dopłatę w terminie 30 dni od dnia otrzymania indywidualnego rozliczenia.
7. W uzasadnionych wypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu może umoliwić spłatę powstałej niedopłaty w ratach.
8. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpi zmiany obowiązujących taryf lub w przypadku wystąpienia w tym okresie większego niż planowane zużycia energii

cieplnej, Spółdzielnia może wprowadzić w okresie rozliczeniowym zmianę wysokości zaliczkowych opłat w celu zbilansowania kosztów na koniec tego okresu.

9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczeń wynikających z niniejszego regulaminu winny być składane na piśmie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

§ 4

1. Zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zakupu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania zaliczkowych opłat powstaje z dniem nabycia lokalu, a ustaje po jego zbyciu.
3. Od niewpłaconych w terminie zaliczkowych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
4. Użytkownik lokalu nie może dokonywać potrąceń swoich roszczeń względem Spółdzielni z zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokalu, garażu lub stanowiska garażowego.

§ 5

1. Za zaliczkowe opłaty, solidarnie wszyscy użytkownicy lokali z wyjątkiem osób niepełnoletnich zgodnie z art. 4 ust 6 USM^[1].
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Normatywne warunki temperaturowe w budynkach mieszkalnych.

§ 6

Ustala się następujące normatywne warunki temperaturowe w budynkach mieszkalnych:

1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni znajdują się w trzeciej strefie klimatycznej (dla Krakowa) gdzie zakłada się minimalną temperaturę zewnętrzną –20°
2. Dla powyższych warunków, w ramach wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej Spółdzielnia powinna dotrzymać warunków temperaturowych ustalonych za podstawie tabeli określonej w § 134 ust 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690).
3. Na podstawie pkt. 2 ustala się następujące normatywne warunki temperaturowe dla poszczególnych pomieszczeń:

Temperatury pomieszczeń	Przeznaczenie lub sposób wykorzystywania pomieszczeń	Przykłady pomieszczeń
+8°C	w których nie występują zyski ciepła, a jednorazowy pobyt osób znajdujących się w ruchu i w okryciach zewnętrznych nie przekracza 1 h,	klatki schodowe w budynkach mieszkalnych , garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych.
+20°C	przeznaczone na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej	pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne wyposażone w paleniska gazowe lub elektryczne , pokoje biurowe, sale posiedzeń
+24°C	- przeznaczone do rozbierania, - przeznaczone na pobyt ludzi bez odzieży	łazienki, rozbieralnie, szatnie, umywalnie, natryskownie, hale pływalni, gabinety lekarskie z rozbieraniem pacjentów, sale niemowląt i sale dziecięce w żłobkach, sale operacyjne

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej, jeżeli dotrzymanie powyższych parametrów nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych po jej stronie.

Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

§ 7

1. Koszty zakupu c.w.u. są to wszystkie koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby c.w.u. wynikające z rozliczeń umownych pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, a przypadające oddzielnie na każdy budynek mieszkalny.
2. W przypadku dostawy ciepła na potrzeby c.w.u. za pośrednictwem więcej niż jednego węzła ciepłowniczego z odrębnymi układami pomiarowo-rozliczeniowymi, koszty zakupu ciepła na potrzeby c.w.u. oblicza się jako sumę kosztów określonych wg wskazań tych układów pomiarowo-rozliczeniowych.
3. Plan zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody dla każdego budynku jest sporządzany raz do roku w pierwszym kwartale i zawiera:
 - koszty zakupu energii cieplnej,
 - wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat,
 - wpływ na pokrycie kosztów,
 - przyjętą wielkość zużycia energii cieplnej,
4. W skład kosztów zakupu energii na potrzeby c.w.u. wchodzi wszystkie składniki kosztów ujęte w obowiązującej taryfie, a w szczególności:
 1. Grupa kosztów stałych zależna od mocy zamówionej na potrzeby c.w.u. dla poszczególnych budynków,
 2. Grupa kosztów zmiennych zależna od wielkości zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody do c.w.u. w poszczególnych budynkach,
 3. Koszty ubytków nośnika (czynnika) grzewczego w instalacji c.w.u. w poszczególnych budynkach.
5. Do kosztów zakupu energii na potrzeby c.w.u. nie są zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów będących własnością Spółdzielni. Koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji

danej nieruchomości.

6. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby wody do c.w.u. nie obciążają lokali mieszkalnych posiadających inne źródła podgrzania wody.
7. Spółdzielnia w okresach rozliczeniowych prowadzi odrębnie dla każdego budynku ewidencję kosztów i wpływów, o których mowa powyżej.

Przychody – zaliczki na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

§ 8

1. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody do c.w.u., o których mowa w § 7 składają się z:
2. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych obejmujące koszty mocy zamówionej na potrzeby podgrzania wody do c.w.u. oraz opłaty za przesył w zakresie mocy na c.w.u.,
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych zużycia energii na potrzeby podgrzania wody do c.w.u., opłaty za przesył w zakresie zużycia energii cieplnej na c.w.u. oraz kosztów ubytku nośnika (czynnika) grzewczego w instalacji c.w.u..
4. Zaliczki na pokrycie kosztów związanych z podgrzewem wody ustalane są na podstawie prognozowanych kosztów dla każdego budynku proporcjonalnie do indywidualnego zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty miesięczne na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na c.w.u. ustala się odrębnie dla każdego z lokali:
 - a) opomiarowanych, jako iloczyn ilości m^3 indywidualnego zużycia wody na c.w.u. oraz zaliczki na pokrycie kosztów związanych z podgrzewem wody, o której mowa w ust.1 i 2,
 - b) nieopomiarowanych, jako iloczyn ilości m^3 ryczałtowego zużycia wody na c.w.u. wskazanego w Regulaminie rozliczania kosztów GZM oraz zaliczki na pokrycie kosztów związanych z podgrzewem wody, o której mowa w ust.1 i 2.
6. Refaktury wystawiane dla lokali mieszkalnych w najmie i lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wystawiane są co miesiąc.
7. W terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje na każdy budynek mieszkalny rozliczenia opłat zaliczkowych wyznacznie dla lokali opomiarowanych do wysokości faktycznie poniesionych kosztów pomniejszonych o wpływ z opłat ryczałtowych lokali nieopomiarowanych.
8. Nadwyżka wpływów z zaliczkowych opłat nad faktycznymi kosztami zakupu (wynik dodatni) jest przeznaczona do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych. Zwrot dokonywany jest w postaci zaliczenia nadwyżki na poczet kolejnych miesięcznych zaliczkowych opłat za lokal mieszkalny lub na poczet zadłużenia użytkownika lokalu mieszkalnego wobec Spółdzielni.
9. Niedobór wpływów nad faktycznymi kosztami (wynik ujemny) jest pokrywany przez użytkowników lokali mieszkalnych poprzez jednorazową dopłatą w wysokości przypadającej na poszczególne lokale w terminie 30 dni od dnia otrzymania indywidualnego rozliczenia.
10. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu może umożliwić spłatę powstałej niedopłaty w ratach.
11. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpi zmiany obowiązujących taryf lub w przypadku wystąpienia w tym okresie większego niż planowane zużycia energii

cieplnej, Spółdzielnia może wprowadzić w okresie rozliczeniowym zmianę wysokości zaliczkowych opłat w celu zbilansowania kosztów na koniec tego okresu.

12. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczeń wynikających z niniejszego regulaminu winny być składane na piśmie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.
13. Zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zakupu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25- go każdego miesiąca.
14. Obowiązek uiszczania zaliczkowych opłat powstaje z dniem objęcia lokalu, a ustaje po jego protokolarnym przekazaniu.
15. Od niewpłaconych w terminie zaliczkowych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
16. Użytkownik lokalu nie może dokonywać potrąceń swoich roszczeń względem Spółdzielni z zaliczkowych opłat.
17. W przypadku istnienia zobowiązania z tytułu zaległości w wysokości przekraczającej dwukrotnie?? miesięcznego naliczenia opłat z tytułu użytkowania lokalu, Spółdzielnia może czasowo wstrzymać dostawę ciepłej wody do lokalu do czasu uregulowania całości zobowiązania. Wstrzymanie i ponowne włączenie dostawy ciepłej wody wiąże się z pokryciem kosztów tych prac przez użytkownika lokalu.

Obowiązek informacyjny.

§ 9

1. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informacji o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali nie rzadziej niż raz w roku
2. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji, o których mowa w ust 1 **dla budynku** zawiera:
 1. powierzchni lub kubatury budynku,
 2. ilość pobranego ciepła, w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym,
 4. koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 5. koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
 6. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 7. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 8. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
3. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji, o których mowa w ust 1 **dla lokalu** zawiera:
 1. powierzchnia lub kubatura lokalu,
 2. koszt ogrzewania lokalu,
 3. zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,

4. wysoko?? miesi?cznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w nast?pnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysoko?? nadp?aty lub niedop?aty,
6. porównanie zu?ycia ciep?a ze zu?yciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzgl?dnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje si? budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

Informacje ko?cowe

1. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu **09.01.2024r.**
Uchwa?? Nr 3/1/XI/2024 i obowi?zuje od dnia uchwalenia.
2. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu 11.2022r.
Uchwa?? Nr 22/5/XI/2022 i obowi?zuje od dnia uchwalenia.
3. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu 04.2021r.
Uchwa?? Nr 18/4/X/2021 i obowi?zuje od dnia uchwalenia.
4. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu 07.02.2018r.
Uchwa?? Nr 7/2/IX/2018 i obowi?zuje od dnia uchwalenia.
5. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu 18.03.2015r.
Uchwa?? Nr 22/3/VIII/2015 w cz??ci dotycz?cej zasad rozliczenia wyniku.
6. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorc? w dniu 06.03.2013r.
Uchwa?? Nr 26/3/VII/2013 w cz??ci dotycz?cej zasad rozliczenia wyniku.
7. Regulamin zosta? uchwalony przez Rad? Nadzorc? w dniu 11.08.2010r.
Uchwa?? Nr 17/3/VII/2010.
8. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” w dniu 24.06.2009r. Uchwa?? Nr 49/18/VI/2009.

[1] Art. 4 ust 6. USM

Za op?aty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadaj? solidarnie z cz?onkami spółdzielni, w?a?cicielami lokali nieb?d?cymi cz?onkami spółdzielni lub osobami nieb?d?cymi cz?onkami spółdzielni, którym przys?uguj? spółdzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali, osoby pe?noletnie stale z nimi zamieszkuj?ce w lokalu, z wyj?tkiem pe?noletnich zst?pnych pozostaj?cych na ich utrzymaniu, a tak?e osoby faktycznie korzystaj?ce z lokalu.