

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej
KOKSOWNIK w Zdzeszowicach.

Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 266 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Rozporządzenie 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 593 z późn.zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 558 z późn.zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15.04.2022r. (Dz.U. 2022 poz 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej KOKSOWNIK.

§1.

1. Zapisy niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej KOKSOWNIK z siedzibą w Zdzeszowicach, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonywania rozliczeń są liczniki ciepła.
3. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym.
4. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres 12 m-cy i jest nim rok kalendarzowy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
5. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
6. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic.
7. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.

§2.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym. Rozliczenia prowadzone są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości lub grupy nieruchomości zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego:
 - nieruchomości zlokalizowane na ul. Akacjowa i ul. Korfatego zasilane są bezpośrednio z sieci ciepłowniczej należącej do dostawcy ciepła, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje wg wskazań liczników ciepła zamontowanych w poszczególnych budynkach
 - nieruchomości zlokalizowane na ul. Piastów oraz Górna i Myśliwca zasilane są z węzła ciepłowniczego grupowego (wymiennikowni) należącego do Spółdzielni, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje w oparciu o wskazania licznika głównego ciepła należącego do dostawcy energii zamontowanego w wymiennikowni oraz podliczników zamontowanych na poszczególnych budynkach.
2. Wszystkie budynki wyposażone zostały w liczniki ciepła, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne nieruchomości.
3. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym, według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. §9 pkt. 3.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia użytkownik lokalu winien zgłaszać pisemnie, w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

§3.

1. Koszty dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie odczytów liczników głównych zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach.
3. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych, w których nie ma możliwości montażu urządzeń pomiarowych, ustala się do wysokości uzyskanych przychodów z tego tytułu. Koszty ogrzewania lokali użytkowych są wyłączone z rozliczenia kosztów ogółem tj. pomniejszają koszty ogrzewania pomieszczeń biurowych Spółdzielni.

§4.

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali – powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.
2. Składniki kosztów dostawy energii cieplnej:
 - a) Opłata za moc zamówioną,
 - b) Opłata za dostarczoną energię cieplną,

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTOGRZEJ
SM »KOKOSZOWNIK«
Aniela Miszkiewicz

- c) Opłata za usługi przesyłowe,
 - d) Opłata abonamentowa,
 - e) Opłata za nośnik energii cieplnej,
 - f) Opłata za energię elektryczną zasilania zespołu pomp węzła grupowego – Wymiennik ul. Piastów 24.
3. Na koszty stałe dostaw energii cieplnej składają się:
 - a) Opłata stała za moc zamówioną,
 - b) Opłata stała za usługi przesyłowe,
 - c) Opłata abonamentowa,
 - d) Opłata za nośnik ciepła.
 4. Na koszty zmienne dostawy energii cieplnej składają się:
 - a) Opłata za dostawę energii cieplnej,
 - b) Opłata zmienna za usługi przesyłowe.
 5. Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur w następujący sposób:
 - 1) poza sezonem grzewczym – do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłową stałą oraz opłatę abonamentową, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku,
 - 2) w sezonie grzewczym – do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłową stałą, opłatę abonamentową oraz koszt usługi przesyłowej zmiennej, przeznaczonej na centralne ogrzewanie, opłatę za energię elektryczną zasilania zespołu pomp węzła grupowego, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.

§5.

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie za cały rok.
2. Stawka na centralne ogrzewanie dla lokali w budynkach zasilanych z węzła grupowego – Wymiennik ul. Piastów 24 składa się z sumy:
 - a) części stałej wyliczonej na podstawie planowanej sumy opłat składających się na łączną opłatę stałą,
 - b) części zmiennej wyliczonej na podstawie planowanej sumy opłat składających się na łączną opłatę zmienną,
 - c) części wyliczonej na podstawie planowanej sumy opłat za energię elektryczną pracy zespołu pomp węzła – Wymiennik ul. Piastów 24.
3. Stawka dla lokali zasilanych z węzłów nienależących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” składa się z sumy:
 - a) części stałej wyliczonej na podstawie planowanej sumy opłat składających się na opłatę stałą,
 - b) części zmiennej wyliczonej na podstawie planowanej sumy opłat składających się na łączną opłatę zmienną.
4. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość zaliczki wynika z ustalonego przez Zarząd Spółdzielni przewidywanego rocznego kosztu zużycia energii cieplnej na podstawie rozliczenia zużycia ciepła z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła, powiększonego o minimalnie 5% do maksymalnie 10%, z tytułu możliwego wzrostu cen lub też gorszych w danym roku warunków pogodowych.

PRZEWODNICZĄCA
RADY WIEZORCZEJ
SM „KOKSOWNIK”
Aniela Miszkiewicz

6. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonego do nieruchomości ciepła, na podstawie uzasadnionego wniosku Zarządu Spółdzielni.
7. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
8. Spółdzielnia powiadamia pisemnie lokatorów o zmianie wysokości zaliczki w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

§6.

1. Niedopłatę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak, jak 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
2. Nadpłatę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej, Spółdzielnia w pierwszej kolejności zaliczy na poczet zaległych opłat wraz z odsetkami.
3. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia kosztów energii cieplnej.
4. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty, nie dłużej niż w okresie następujących po sobie 3 miesięcy.

§7.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, jeżeli lokal przejmuje Spółdzielnia, rozliczenie następuje zgodnie z okresem rozliczeniowym wg rzeczywistych kosztów. Wynik rozliczenia przejmuje Spółdzielnia i odnosi go w ciężar lub na dobro eksploatacji nieruchomości.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wskutek jego zbycia tj. sprzedaży, darowizny, zamiany, dziedziczenia itp. nowy nabywca lokalu przejmuje obowiązek wynikający z rozliczenia lokalu.

§8.

Wszelkie szczególne przypadki nie uwzględnione w niniejszym regulaminie będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie, w zależności od zaistniałych okoliczności zdarzenia, z zachowaniem wszelkich zasad współżycia społecznego.

§9.

1. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej oraz udostępnienie regulaminu na żądanie użytkownika w biurze Spółdzielni.
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej KOKSOWNIK w Zdzeszowicach uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej KOKSOWNIK w dniu 21.11.2022r. Uchwałą nr 65/2022.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej KOKSOWNIK w dniu 25.02.2025 Uchwałą nr 18/2025

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
SM »KOKSOWNIK«
Aniela Miszkiewicz