

Uchwała nr 74/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „TORWAR”

z dnia 26.09.2022 r.

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”

Na podstawie § 37 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SBM „TORWAR” ustala, co następuje:

§ 1

Na podstawie § 37 pkt 6 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza zatwierdza „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały. Jednocześnie traci ważność regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2015 z dnia 30.03.2015 r.

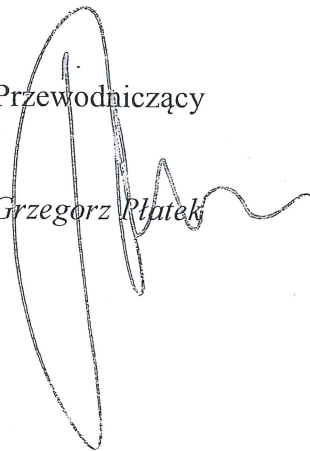
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz


Magdalena Siemaszko

Przewodniczący


Grzegorz Piatek

**Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania
i podgrzewania wody w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”
w Warszawie**

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo energetyczne;
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku - Prawo o miarach;
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku - o spółdzielniach mieszkaniowych;
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane;
5. Inne akty prawne w tym rozporządzenia do ww. ustaw;
6. Statut SBM „TORWAR”.

§ 2

Definicje i określenia występujące w Regulaminie

1. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR” w Warszawie;
2. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, bądź zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
3. **Dostawca energii cieplnej** – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające energię ciepłą na podstawie umowy sprzedaży ciepła;
4. **Odbiorca energii cieplnej** – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”;
5. **Zaliczka** – jest to opłata wchodząca w skład opłat eksploatacyjnych pobierana na poczet kosztów stałych i zmiennych, dotyczących dostawy energii cieplnej zużytej w ramach centralnego ogrzewania lokalu i podgrzewu wody;
6. **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu, za które dokonywane jest rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej, na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody;
7. **Koszty stałe** na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody:
 - a) Opłata za moc ciepłą zamówioną wg taryfy dostawcy energii cieplnej (zł/MW), powiększona o podatek od towarów i usług;
 - b) Opłata za usługi przesyłowe wg taryfy dostawcy energii cieplnej (zł/MW), powiększona o podatek od towarów i usług;
 - c) Opłata za odczyt podlicznika, powiększona o podatek od towarów i usług;
8. **Koszty zmienne** na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody:
 - a) Opłata za zakup ciepła, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonego na podstawie wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego i ceny jednostkowej za ciepło (zł/GJ) wg taryfy dostawcy energii cieplnej, powiększona o podatek od towarów i usług.
 - b) Opłata za usługi przesyłowe stanowiące iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonego na podstawie wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego i ceny jednostkowej za usługę (zł/GJ) wg taryfy dostawcy energii cieplnej, powiększona o podatek od towarów i usług;

9. **Koszty wspólne** – różnica pomiędzy całkowitym kosztem za centralne ogrzewanie wg wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego, a sumą kosztów wg wszystkich wskazań ciepłomierzy lokalowych;
10. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich funkcję z wyłączeniem balkonów, tarasów, loggii;
11. **Węzeł cieplny** – zestaw urządzeń wraz z układem pomiarowo-rozliczeniowym, poprzez który dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody z sieci miejskiej;
12. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – wszystkie urządzenia pomiarowe zainstalowane na wejściu do węzła cieplnego w danym budynku, odpowiadające przepisom metrologicznym, na podstawie których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą energii cieplnej (licznik główny, podliczniki);
13. **Ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe z ważną cechą legalizacyjną, służące do odczytu indywidualnego zużycia ilości ciepła w danym lokalu;
14. **Wodomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe z ważną cechą legalizacyjną, służące do odczytu indywidualnego zużycia ilości ciepłej wody w danym lokalu;
15. **Urządzenie pomiarowe** – wodomierz lub ciepłomierz lokalowy z ważną cechą legalizacyjną;
16. **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny bądź użytkowy wyposażony w urządzenia pomiarowe;
17. **Lokal nieopomiarowany** – lokal mieszkalny lub użytkowy niewyposażony w urządzenia pomiarowe,
a także lokal, w którym nie dokonano odczytu z przyczyn technicznych lub z winy użytkownika lokalu;
18. **Część wspólna budynku** – powierzchnia ogrzewana, która nie ma funkcji mieszkalnej (w tym m.in.: klatki schodowe, piwnice, powierzchnie administracyjne, hole, garaże);
19. **MW** – symbol jednostki mocy zamówionej (Megawat);
20. **GJ** – symbol jednostki ilości ciepła (Gigadżul).

§ 3

Informacje ogólne

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, kontroli, naprawy bądź wymiany urządzenia pomiarowego,
 - 2) powiadomienia Spółdzielni o zauważeniu uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub naruszeniu plomb,
 - 3) zapewnienia dostępu do urządzeń pomiarowych (otwór rewizyjny nie mniejszy niż 30x30cm) w przypadku prac remontowych,
 - 4) powstrzymania się od jakichkolwiek samodzielnych prób ingerencji w urządzenia pomiarowe lub napraw urządzeń pomiarowych.
2. O planowanych terminach odczytu, użytkownicy lokali zostaną poinformowani poprzez umieszczenie odpowiednich informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz poprzez stronę internetową spółdzielni www.sbmatorwar.pl.
3. W związku z prowadzonym odczytem radiowym, Spółdzielnia w celu dokonania odczytów będzie kontaktować się z użytkownikiem lokalu tylko w nadzwyczajnych sytuacjach np. takich jak awaria urządzenia pomiarowego lub konieczność dokonania odczytu bezpośredniego.
4. Odczytów z urządzeń pomiarowych dokonuje się, co najmniej raz w roku.

5. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody dokonuje się co najmniej raz w roku na dzień 31 grudnia za dany okres rozliczeniowy.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i konieczności rozliczenia należności wynikającej z bieżącego zużycia ciepła i wody, należy złożyć w siedzibie Spółdzielni obustronnie podpisany Protokół Zdawczo-Odbiorczy zawierający w szczególności datę protokołu i wskazania urządzeń pomiarowych. W przypadku niedoręczenia do siedziby Spółdzielni Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, Spółdzielnia dokona rozliczenia z użytkownikiem lokalu, który posiada tytuł prawny do lokalu lub zajmującym lokal w dniu rozliczenia mediów.
7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SBM „TORWAR” dokonywane jest na dwa sposoby:
 - 1) w przypadku lokali opomiarowanych – rozliczenie obejmuje koszty stałe i wspólne przeliczone na 1m² powierzchni użytkowej lokalu i koszty zmienne bazujące na odczytach ciepłomierzy lokalowych;
 - 2) w przypadku lokali nieopomiarowanych – rozliczenie obejmuje koszty stałe i zmienne przeliczone na 1m² powierzchni użytkowej danego lokalu.
8. W przypadku niedopłaty na poczet kosztów centralnego ogrzewania względem wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wniesienia tejże niedopłaty w terminie wskazanym w rozliczeniu.
9. W przypadku nadpłaty na poczet kosztów centralnego ogrzewania, nadpłata ta zostanie przekazana do rozliczenia na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu, bądź na pisemny wniosek właściciela lokalu zwrócona na wskazany przez niego rachunek bankowy.
10. Ze względu na to, że wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni są ocieplone, współczynnik wyrównawczy dla wszystkich lokali, ustala się na 1,0.
11. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności działania ciepłomierza lokalowego lub wodomierza lokalowego ciepłej wody, użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania kwestionowanego ciepłomierza lokalowego lub wodomierza lokalowego ciepłej wody użytkownik lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku potwierdzenia zastrzeżeń użytkownika, co do poprawności funkcjonowania ciepłomierza lokalowego lub wodomierza lokalowego ciepłej wody, koszty całościowo pokrywa Spółdzielnia.
12. W przypadku stwierdzenia zniszczenia urządzeń pomiarowych lub podejmowania prób lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań albo zakłócenia działania, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany ciepłomierza lokalowego lub wodomierza lokalowego.

§ 4

Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia rozlicza indywidualne koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na dzień 31 grudnia w terminie wynikającym z przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
2. W przypadku lokalu opomiarowanego Spółdzielnia w corocznym rozliczeniu, przekazuje informacje:
 - 1) dotyczące budynku takie jak:

- a. powierzchnia budynku,
 - b. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody użytkowej w budynku,
 - c. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
 - d. ilość pobranego ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni lokalu,
 - e. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzewu wody,
 - f. koszty stałe zakupu ciepła,
 - g. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - h. stosowane współczynniki wyrównawcze dla lokali,
 - i. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali,
 - j. informacje kontaktowe dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - k. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.
- 2) dotyczące lokalu, takie jak:
- a. ilość ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz,
 - b. wysokość naliczonych zaliczek, na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - c. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
 - d. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - e. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której się znajduje budynek – w okresie letnim i zimowym.
3. W przypadku lokalu nieopomiarowanego, w corocznym rozliczeniu Spółdzielnia przekazuje informacje:
- 1) dotyczące budynku, takie jak:
- a. powierzchnia budynku,
 - b. ilość pobranego ciepła,
 - c. ilość pobranego ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni lokalu,
 - d. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzewu wody,
 - e. koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
 - f. informacje kontaktowe dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - g. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.
- 2) dotyczące Lokalu:
- a. powierzchnia lokalu,
 - b. koszt ogrzewania lokalu,
 - c. zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - d. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
 - e. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - f. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§ 5

Rozliczenie energii cieplnej i ustalenie zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Zasady ogólne
 - 1) Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
 - 2) Koszty centralnego ogrzewania ustalane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę usługi.
 - 3) W przypadku, gdy jeden węzeł cieplny obsługuje więcej niż jeden budynek koszty centralnego ogrzewania rozliczane są wspólnie dla tych budynków.
2. Rozliczenie kosztów oraz ustalenie zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania – lokale nieopomiarowane
 - 1) Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w budynku bez ciepłomierzy lokalowych, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest przez pracowników Spółdzielni.
 - 3) Miesięczną zaliczkę na potrzeby centralnego ogrzewania, na poczet kosztów stałych i zmiennych, ustala się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny wynikającej z aktualnej taryfy dostawcy.
 - 4) W danym budynku wszystkie lokale posiadają jednakowe zaliczki w przeliczeniu na 1 m² p.u./m-c.
 - 5) Zaliczkę na poczet opłat stałych oblicza się, jako iloraz kosztów stałych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania przez powierzchnię użytkową lokali w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 6) Zaliczkę na poczet opłat zmiennych oblicza się, jako iloraz kosztów zmiennych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania przez powierzchnię użytkową lokali w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 7) Koszty wspólne zawarte są w kosztach zmiennych.
 - 8) Koszt całkowity, jaki użytkownik ponosi za rozliczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania to suma kosztów stałych i zmiennych.
3. Rozliczenie kosztów oraz ustalenie zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania – lokale opomiarowane
 - 1) Dla lokali posiadających ciepłomierze lokalowe w budynkach ogrzewanych z sieci cieplnej koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych, stałych i wspólnych.
 - 2) Koszty zmienne zużycia ciepła rozlicza się w następujący sposób: suma kosztów zmiennych rozliczana jest, jako iloczyn zużycia ciepła według wskazań ciepłomierza lokalowego i ceny jednostkowej za ciepło (zł/GJ) w danym budynku.
 - 3) Suma kosztów stałych i wspólnych dla danego budynku rozliczana jest na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 4) W przypadku awarii ciepłomierza lokalowego, do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie ciepła ze wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym, jednak nie mniej niż zużycie ciepła dla lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

- 5) W przypadku, gdy ciepłomierz lokalowy wskaże całkowite zużycie z okresu rozliczeniowego równe 0, Spółdzielnia dokona rozliczenia lokalu wg średniego zużycia energii cieplnej ze wszystkich lokali w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym.
- 6) Koszt całkowity, jaki użytkownik lokalu ponosi za rozliczenie to suma kosztów stałych, zmiennych i wspólnych.
- 7) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych dokonywane jest przez pracowników Spółdzielni.
- 8) Każdy użytkownik ma możliwość sprawdzenia wskazania ciepłomierza w swoim lokalu dokonanego na potrzeby rozliczeń do 14 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu.
- 9) Miesięczną zaliczkę na potrzeby centralnego ogrzewania, na poczet kosztów stałych, zmiennych i wspólnych, ustala się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny wynikającej z aktualnej taryfy dostawcy.
- 10) Wszystkie lokale w danym budynku posiadają jednakowe zaliczki w przeliczeniu na 1 m² p.u./m-c.
- 11) Każdy lokal rozliczany jest z uwzględnieniem współczynnika korygującego umiejscowienie lokalu w bryle budynku.

§ 6

Rozliczenie energii cieplnej oraz ustalenie zaliczek na potrzeby podgrzewu wody

1. Całkowity koszt energii cieplnej na potrzeby podgrzewu wody określa się na podstawie:
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną (MW) dla podgrzewania wody i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami wg faktur dostawcy,
 - 2) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego dla podgrzewu wody, stanowiącej iloczyn ilości zużytego ciepła na podgrzew wody i ceny jednostkowej za ciepło według faktur dostawcy.
2. Koszt jednostkowy energii cieplnej na potrzeby podgrzania 1m³ wody to iloraz kosztów zmiennych ciepła dla podgrzania wody wg faktur dostawcy przez całkowite zużycie ciepłej wody w danym budynku. Tak wyliczony koszt stanowi cenę podgrzewania 1m³ wody w danym budynku, dla celów rozliczenia zaliczki na poczet kosztów w zakresie podgrzewania wody.
3. Wielkość zużycia ciepłej wody przyjmuje się wg wskazania wodomierza lokalowego wody ciepłej w zaokrągleniu do 0,1m³.
4. Koszty podgrzewania wody pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych:
 - 1) dla opłaty zmiennej obliczanych jako iloczyn indywidualnego zużycia ciepłej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz stawki za podgrzanie 1m³ wody dla danego budynku;
 - 2) dla opłaty stałej rozliczanej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Zaliczkę na podgrzewanie wody dla lokali, w których nie dokonano odczytów wodomierzy lokalowych wody ciepłej lub gdy są one niesprawne lub utraciły legalizację (z przyczyn zależnych od użytkownika), ustala się przyjmując zużycie w wysokości 5m³ miesięcznie na lokal.
6. Do rozliczenia lokali, w których nie dokonano odczytów wodomierzy lokalowych wody ciepłej lub gdy są one niesprawne lub utraciły ważną cechę legalizacyjną – z przyczyn zależnych od

- użytkownika – przyjmuje się ryczałt wyliczony według średniego zużycie ciepłej wody ze wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym. Ryczałt nie podlega dalszemu rozliczeniu.
7. Koszt całkowity, jaki użytkownik ponosi za rozliczenie energii cieplnej na potrzeby podgrzewu wody to suma kosztów stałych i zmiennych.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Odwołania (reklamacje) związane z rozliczeniem przyjmowane będą przez Zarząd Spółdzielni w okresie do 30 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu. Odwołanie złożone w formie pisemnej, musi zawierać uzasadnienie.
2. Wniesienie odwołania (reklamacji) nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Zarząd Spółdzielni rozpatrzy odwołanie i przekaze stanowisko w terminie do jednego miesiąca od daty otrzymania odwołania (reklamacji).
4. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą SBM „TORWAR” w dniu 26 września 2022 roku Uchwałą nr 74 i ma zastosowanie do rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej począwszy od roku 2022.
5. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin naliczania kosztów dostawy ciepła z sieci miejskiej i pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie” zatwierdzony Uchwałą nr 5/2015 Rady Nadzorczej z dnia 30.03.2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Magdalena Siemaszko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Płatek