

Rady Nadzorczej z dnia 20 listopada 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 52 pkt. 1 ust. 22) Statutu Spółdzielni, postanawia:

**§ 1**

Zatwierdzić **Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”** stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Uchylić dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK””.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od **1 stycznia 2025 roku**.

głosowanie: ( za <sup>3</sup>..... , przeciw - <sup>0</sup>.....)

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Lewczyńska Marceja*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Krzysztof Kaczmarski*

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „OPTYK”**

**§ 1**

**Podstawy prawne**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2024 poz. 859 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.),

*ok*

5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. z 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. z 1999, poz. 836 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 725 z późn. zm.),
8. Statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” w Warszawie.

## § 2

### Określenia i zasady stosowania

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania.
3. Ciepła woda użytkowa jest w zasobach Spółdzielni podgrzewana z indywidualnych źródeł znajdujących się w lokalach.
4. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: liczniki ciepła zamontowane w kotłowniach własnych.
5. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe. Do ogrzewanych pomieszczeń piwnicznych stosuje się niniejszy regulamin.
6. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu gazu na cele centralnego ogrzewania w jednym budynku wielolokalowym lub zespole budynków wielolokalowych.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła jakim jest wymiennik w kotłowni w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest sezon grzewczy liczony od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
10. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
12. Powierzchnia ogrzewana lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni jako powierzchnia ogrzewana. Do powierzchni ogrzewanej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic, o ile nie są ogrzewane.
13. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (liczniki i podliczniki ciepła zlokalizowane w szczególności w kotłowniach).

14. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

### § 3

#### Kalkulacja stawek

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania określa się na postawie :
  - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe,
  - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania czynnika grzewczego według wskazań podliczników zamontowanych w kotłowniach lub budynkach.
2. Koszty zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła w budynku według powierzchni ogrzewanej, przyjmując dla piwnic współczynnik 1/2.
3. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy gazu wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłat niezależnych jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy gazu. Spółdzielnia może dla potrzeb rozliczania centralnego ogrzewania wyodrębnić nowy składnik opłat jako koszty zależne: np. koszty utrzymania w sprawności i serwisowania kotłowni oraz instalacji centralnego ogrzewania.
5. Kalkulacja dotyczy osobno każdego składnika opłat za centralne ogrzewanie:
  - a) kosztów niezależnych – tj. kosztów stałych i zmiennych wynikających z faktur dostawcy gazu,
  - b) kosztów zależnych – wynikających z konserwacji, napraw i modernizacji kotłowni oraz instalacji centralnego ogrzewania.
6. O kosztach niezależnych zawiadamia się użytkowników lokali z 14-dniowym wyprzedzeniem, a o kosztach zależnych z 3-miesięcznym wyprzedzeniem. Zawiadomienia są przesyłane mailowo, do skrzynek pocztowych lub listownie lub komunikowane w sposób przyjęty w Spółdzielni – docelowo na stronie www.

### § 4

#### Zaliczki

1. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku i dla każdego lokalu w zależności od powierzchni ogrzewanej.
2. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok .
3. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek dla poszczególnych opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.

## § 5

### Rozliczenia

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez dostawcę gazu dla poszczególnych kotłowni.
2. Spółdzielnia wyposażyła kotłownie w ciepłomierze za sezon grzewczy dla każdego budynku, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
  - a) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię ogrzewaną tych lokali,
  - b) dla lokali użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię ogrzewaną tych lokali według zróżnicowanych cen z faktur dostawcy gazu lub z zastosowaniem współczynnika 1,5,
  - c) dla ogrzewanych piwnic stosuje się współczynnik  $\frac{1}{2}$  od powierzchni piwnic odpowiednio jak dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - d) dla wspólnych pomieszczeń administracyjnych w budynku wielolokalowym, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania - powierzchnię tych pomieszczeń ustalając jak dla lokali mieszkalnych (komórki) i użytkowych (biuro, warsztat itp.).
4. Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur za gaz w następujący sposób:
  - a) 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 ogrzewanej lokali znajdujących się w danym budynku,
  - b) 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 dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni ogrzewanej lokali znajdujących się w danym budynku,
  - c) stosuje się zróżnicowanie kosztów dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w zależności od cen wynikających z odrębnych przepisów (Polski ład, zniżki dla lokali mieszkalnych itp.),
5. W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym uwzględniane są koszty konserwacji, serwisowania i napraw kotłowni i instalacji c.o., energii elektrycznej przypadającej na kotłownie oraz zużytej wody na potrzeby uzupełnienia w instalacji c.o.
6. 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.
7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane w ciągu 60 dni po zakończeniu sezonu grzewczego według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek. Termin może ulec wydłużeniu, jeśli otrzymanie faktur rozliczeniowych za gaz zostanie opóźnione za okres rozliczanego sezonu grzewczego.
8. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.

9. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest uznaniem na saldzie lokalu poprzez zmniejszenie zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty. Zwrot nadpłaty jest możliwy tylko w przypadku zmiany właściciela – sprzedaży lokalu – proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu.
10. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności nadpłata będzie rozliczana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
11. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

## § 6

### Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

1. Na czas serwisu lub koniecznych wymian np. odpowietrzników pionów lokale powinny być dostępne dla służb technicznych. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku uszkodzenia wszelkie koszty wymiany oraz elementów grzejnika w lokalu ponosi użytkownik lokalu zgodnie z kosztem materiału powiększonych o koszt usługi lub cennikiem usług stosowanym w Spółdzielni i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia wystawia za materiał i usługę fakturę VAT z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie umożliwi Spółdzielni dostępu do instalacji centralnego ogrzewania lub jej elementów znajdujących się w lokalu, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia zleciła przeprowadzenie oceny technicznej wykonalności i opłacalności, z której wynika, że nie jest technicznie wykonalne i opłacalne ekonomicznie wyposażenie lokali mieszkalnych i użytkowych w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze – na podstawie:
  - a) Raportu z analizy możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy w budynkach przy ul. Grochowskiej 50, 52 i 54 w Warszawie podłączonych do wspólnej kotłowni gazowej z dnia 2 sierpnia 2023 r.
  - b) Raportu z analizy możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy w budynku przy ul. Koprzywiańskiej 3 w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2023 r.
  - c) Raportu z analizy możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy w budynku przy ul. Olszynki Grochowskiej 11/15 w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2023 r.
5. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia wzięła pod uwagę w szczególności:
  - a) brak jednopunktowego doprowadzanie ciepła do lokali;
  - b) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
  - c) brak węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
  - d) zakres termomodernizacji budynków;
  - e) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.

6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.

#### § 7

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK” w dniu 20 listopada 2024 r. Uchwałą nr 1/20 / 2024 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „OPTYK”.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na tablicy informacyjnej w Biurze Spółdzielni, w informacji mailowej, przez udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika oraz poprzez umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni po jej uruchomieniu. Udostępnianie w formie papierowej obciążone jest kosztem zgodnie z Regulaminem udostępniania dokumentów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Seweryn M...*

**RADA NADZORCZA** Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
„OPTYK”  
04-282 Warszawa, ul. Grochowska 54

*Justyna K...*