

UCHWAŁA NR⁹...../2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

z dnia²⁸.....lutego 2017 roku

w sprawie: uchwalenia Załącznika Nr 2 do regulaminu GZM regulującego zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”.

Działając na podstawie § 57 ust.1 pkt.10) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza Załącznik Nr 2 do regulaminu GZM regulujący zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”, stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2.

Traci moc Załącznik Nr 2 do regulaminu GZM regulujący zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” od 01.01.2012 zatwierdzony uchwałą nr 8/2013 Rady Nadzorczej z dnia 13.05.2013 r.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od kolejnego okresu rozliczeniowego.

Oddano głosów:	<u>5</u>	osób
Za Uchwałą:	<u>5</u>	osób
Przeciw Uchwale:	<u>0</u>	osób

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WZ Janusz Wnietowski

Sekretarz Rady Nadzorczej

WZ Marcin Markiewicz
3. Ciepłota Stanisław
Agata Talarek

**Załącznik Nr 2 do Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
do Uchwały Rady Nadzorczej nr 9/2017 z 28 lutego 2017**

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”.

I. Wprowadzenie.

1. Niniejszy załącznik określa zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków na cele ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, oraz rozliczania tych kosztów z Użytkownikami.
2. Określa zasady wnoszenia zaliczek przez Użytkowników z tytułu ponoszonych opłat (tj. stałej i zmiennej) za dostarczone ciepło oraz jego rozliczenia.
3. SM Perkun jest odpowiedzialna za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zużytej energii cieplnej.
4. Rozliczenie to polega na:
 - a. ustaleniu kosztów zakupu ciepła w roku obrachunkowym, który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia oznaczonego roku kalendarzowego dla danego budynku,
 - b. określeniu rodzaju tych kosztów i terminów ich regulowania do sprzedawcy ciepła,
 - c. ustaleniu kryterium podziału powyższych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
 - d. rozliczeniu kosztów za dany lokal w oparciu o wniesione zaliczki.
5. Rozliczenie energii cieplnej odbywa się na podstawie cen i opłat zawartych w aktualnej dla danego okresu taryfie dla ciepła zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
6. Postanowienia niniejszego załącznika do regulaminu GZM mają zastosowanie do wszystkich budynków znajdujących się w zasobach SM Perkun, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, na które została zawarta umowa o dostawę ciepła.

II. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2012 r., poz. 1059) dalej zwana „Prawo energetyczne”.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2016 r., poz. 21).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2010 r. Nr 194, poz. 1291) dalej zwane „Rozporządzenie”.
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r., 884), dalej zwana „Prawo o miarach”.
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.).

Staniśko

B. Gęsi-Treńska

*Yulsh
Taran*

6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).
8. Umowy przyłączeniowe zawarte pomiędzy dostawcą ciepła a SM „Perkun”.
9. Statut SM Perkun – czerwiec 2016 r.
10. Załącznik nr 1 - Zasady rozliczeń za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków na cele mieszkaniowe i ogólne, Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z dnia 10.12.201 2r. – po zmianach dalej zwany „Załącznik nr 1”.

III. Postanowienia ogólne.

1. Ustala się następujące pojęcia na potrzeby niniejszego dokumentu:
 - a. **SM Perkun** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” z siedzibą w Warszawie przy ul. Perkuna 56.
 - b. **Zarząd** – Zarząd SM Perkun w Warszawie.
 - c. **Użytkowników** – właściciel lokalu, najemca lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 - d. **Powierzchnia ogrzewana centralnie** - to powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania lecz wchodząca w skład tych lokali i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (przedpokój, WC itp.). Do powierzchni ogrzewanej nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów. Instalacje pionowe tj. grzejniki klatek schodowych, korytarzy, pralni, suszarni ujmowane są w bilansie cieplnym budynku.
 - e. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.
 - f. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wyrażona w metrach kwadratowych.
 - g. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** - to dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczenia ciepła.
 - h. **Grupa taryfowa** – grupa odbiorców korzystających z usług związanych z zaopatrzeniem w ciepło, z którymi rozliczenia są prowadzone na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.
 - i. **Sezon grzewczy** - to okres , w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania obiektów. Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu dostawy ciepła do nieruchomości podejmuje Zarząd.
 - j. **Lokal opomiarowany** – wyposażony w wodomierze czyli przyrządy pomiarowe w rozumieniu Prawa o miarach.
 - k. **Lokal nieopomiarowany** – Lokal bez opomiarowania, w który z powodu braku liczników (wynikającego z niedostępności lokalu przez dwa okresy rozliczeniowe) przyjmuje się, że wystąpiło zużycie równe maksymalnemu zużyciu w Lokalu opomiarowanym na osobę dla danej nieruchomości w oznaczonym okresie rozliczeniowym.

Stanisław B. Cielinski

Yurka
Talar

- l. **Zaliczka na pokrycie kosztów zmiennych ciepłej wody użytkowej (C.W.U)** – stawka ustalona jako iloczyn zużytej wody w m³ w lokalu i kosztu podgrzania 1 m³ za poprzedni okres rozliczeniowy.
- m. **Zaliczka na pokrycie kosztów stałych ciepłej wody użytkowej (C.W.U)** – stawka ustalona jako opłata na pokrycie kosztów stałych przypadających na Lokal.

§ 2.

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez SM Perkun w związku z opłatami wynikającymi z umowy sprzedaży ciepła uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła na podstawie faktur wystawianych za okresy rozliczeniowe.

§ 3.

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej dotyczące zasobów mieszkaniowych całej Spółdzielni, ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne budynki.
2. Rodzaje opłat pobieranych od odbiorców ciepła są określone w kompleksowej umowie sprzedaży ciepła zawartej z dostawcą ciepła:
 - a. Koszty stałe, zgodnie z Prawem energetycznym to:
 - opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażona w zł/MW,
 - opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.
 - b. Koszty zmienne (zgodnie z prawem energetycznym) to:
 - koszty zużycia energii cieplnej określane wg. wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/GJ.
3. Zasady obliczania opłat i ich wysokość ustala się w następujący sposób:
 - a. miesięczna rata opłaty za zamówioną moc cieplną pobierana jest w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 ceny za zamówioną moc dla danej grupy taryfowej zasilanej ze źródła ciepła, o którym mowa w § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Gospodarki
 - b. opłata stała za ciepło, pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego lub do zewnętrznych instalacji odbiorczych albo innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej lub stawki opłaty za ciepło dla danej grupy taryfowej zasilanej ze źródła ciepła, o którym mowa w § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Gospodarki
 - c. miesięczna rata opłaty stałej za usługi przesyłowe, pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej (opłata stała pobierana jest przez dostawcę mocy cieplnej za gotowość),

Stanisław

B. Cielinski

Yulshi Talar

- d. opłata zmienna za usługi przesyłowe, pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytu wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego lub zewnętrznych instalacji odbiorczych albo innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej.
- e. inne opłaty zawarte w taryfie ciepła, np.: związane z odczytem podlicznika, ponownym wznowieniem sezonu grzewczego.

§ 4.

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- a. powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
- b. powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
- c. powierzchnię garażu (50%).

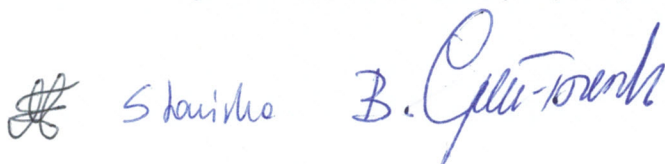
§ 5.

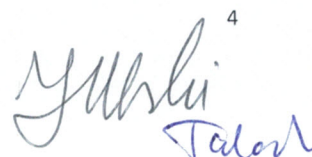
1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w oparciu o poniesione przez SM Perkun rzeczywiste koszty na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy, uwzględniających ilość zużytego w danym budynku ciepła wskazanego przez ciepłomierz główny, czyli:
 - a. w węźle cieplnym zainstalowany jest przynajmniej jeden ciepłomierz umożliwiający pomiar ilości ciepła (GJ),
 - b. w węźle cieplnym zainstalowany jest podlicznik – ciepłomierz centralnego ogrzewania (GJ). Różnica wskazań licznika głównego i podlicznika centralnego ogrzewania (GJ) stanowi ilość ciepła zużytego do podgrzania C.W.U (GJ).
2. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami za ciepło zużyte na podgrzanie wody prowadzone jest w oparciu o odczyty wodomierzy indywidualnych w Lokalu, zgodnie z Załącznikiem Nr 1. W przypadku braku w Lokalu wodomierzy wody ciepłej, ich awarii, braku plomb na licznikach C.W.U., śladów nieuprawnionej ingerencji w urządzenie licznikowe C.W.U., braku możliwości odczytu lub uniemożliwienia odczytu w lokalach, SM Perkun postępuje zgodnie z Załącznikiem nr 1.

IV. Zasady ustalania zaliczek i rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania.

§ 6.

1. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie wystawionych przez dostawcę faktur. Jednostką rozliczeniową jest budynek, w którym zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy.
2. Użytkownicy lokali ponoszą pełne rzeczywiste koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie w formie miesięcznych opłat zaliczkowych (stałych i zmiennych). Użytkownicy lokali

 Stanisław B. Celiński

 Yurli⁴
Talon

zobowiązani są wносить opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości wynikającej z przemnożenia powierzchni użytkowej Lokalu lub garażu (m²) przez stawkę zaliczkową (zł/m²) obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym.

3. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach węzła ciepłego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się Lokal lub garaż.


§ 7.

1. Koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania rozliczane są przez SM Perkun we własnym zakresie.
2. Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek mierzona jest licznikami ciepła zainstalowanymi w węźle cieplnym budynku.
3. W skład kosztów centralnego ogrzewania wchodzi:
 - a. opłata zmienna liczona wg wskazania licznika centralnego ogrzewania (GJ),
 - b. opłata stała wg mocy zamówionej wynikającej z faktur dostawcy.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest m² powierzchni Lokalu lub garażu.
5. Zaliczki na koszty zakupu ciepła pobierane są przez 12 miesięcy.
6. Wysokość zaliczek na poczet opłat (stałej i zmiennej) jak również terminy ich wprowadzenia i zapłaty ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza stosowną uchwałą.
7. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w okresie rocznym.
8. Rozliczenie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na danym budynku, polega na odniesieniu poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów do wysokości wniesionych zaliczek na ten cel przez indywidualnych Użytkowników i odbywa się według kryterium powierzchniowego. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania jest suma kosztów wynikających z faktur, wystawianych co miesiąc przez dostawcę w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku podzielona przez sumę powierzchni użytkowej Lokali/garaży. Otrzymany wynik stanowi rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1 m² powierzchni w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych Lokali/garaży.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za Lokal. Nadpłatę w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec SM Perkun zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie Lokalu. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie Lokalu (w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia).
10. Zmiany cen energii cieplnej przez dostawcę w czasie trwania okresu rozliczeniowego powodują zmianę opłat zaliczkowych zgodnie z pkt. 6 powyżej.

§ 8.

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

- a. ustala się na podstawie faktur według podziału na opłatę stałą dotyczącą C.O. w ciągu roku rozliczeniowego oraz opłatę zmienną (rzeczywiste wskazania podlicznika C.O.) w celu

 Stanisław B. Czerwinski


Talar

określenia zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla oznaczonego budynku,

- b. podlega rozliczeniu na poszczególne Lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokalu i garażu wedle całkowitego kosztu wynikającego z faktur VAT od dostawcy ciepła na poszczególne budynki, pomniejszonego o koszt podgrzania ciepłej wody (zużycie całkowite w m³ dla budynku pomnożone przez cenę rzeczywistego kosztu podgrzewu 1 m³).

V. Zasady ustalania zaliczek i rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele C.W.U

§ 9.

1. Za dostarczane ciepło do podgrzania wody użytkowej wnoszone są zaliczki miesięczne na poczet pokrycia całkowitych kosztów podgrzania wody. Podlegają one rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla każdego budynku na podstawie wystawionych przez dostawcę faktur.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej jest:
 - a. m³ zużycia ciepłej wody wg wskazania wodomierzy indywidualnych w lokalach – opłata zmienna
 - b. Lokal - opłata stała o charakterze zaliczki, dotycząca dostawy na cele podgrzewu wody.
4. Przeniesienie kosztów podgrzania wody odbywa się w oparciu o:
 - a. wskazania indywidualnych wodomierzy,
 - b. koszt opłaty stałej o charakterze zaliczki pobieranej od Lokalu.

W rozliczeniu z Użytkownikami określa się koszt podgrzania 1 m³ wody oraz koszt opłaty stałej wg. Lokalu i takimi poszczególnymi kosztami obciąża się Lokale.

5. Do ustalenia kosztów podgrzania 1 m³ wody w budynku zalicza się koszty zmienne ciepła zużytego do podgrzania wody wg faktur dostawcy i zgodnie z § 5 pkt 1 lit. b, podzielone przez ilość zużytej wody w budynku na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
6. Do ustalenia kosztów opłaty stałej dla Lokalu w budynku zalicza się opłaty za moc zamówioną, usługę przesyłową oraz inne opłaty stałe określone przez dostawcę, dzielone przez ilość Lokali.
7. Wysokość zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody użytkowej dla danego budynku ustala się w oparciu o prognozowane koszty na dany okres rozliczeniowy uwzględniając zmiany cen i ilości ciepła potrzebne do jej podgrzania.
8. Zaliczki na koszty zakupu ciepła pobierane są przez 12 miesięcy.

§ 10.

1. Koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody dla poszczególnego budynku ustala się na podstawie faktur według podziału na:
 - a. opłatę stałą C.W.U w ciągu roku rozliczeniowego,

Stanisław 3. Czerwinski

Yubli
Talar

b. opłatę zmienną naliczoną zgodnie z § 5 pkt 1. lit. b.

2. Osoby posiadające prawo do lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych obciąża się rzeczywistymi kosztami zużycia ciepłej wody (m³) wynikającymi ze wskazań indywidualnych wodomierzy. W przypadku braku odczytu stanu wodomierzy na koniec roku rozliczeniowego wielkość zużycia ciepłej wody dla danego lokalu ustala się wyznaczając wartość średnią miesięczną obliczoną z dwóch ostatnich odczytów. Wartość ta pomnożona przez 12 miesięcy daje zużycie na koniec roku rozliczeniowego.
3. Osoby posiadające prawo do Lokalu, który jest opomiarowany albo nieopomiarowany, obciążane są kosztami stałymi o charakterze zaliczki rozliczanymi od lokalu.
4. W przypadku lokali nieopomiarowanych przyjmuje się zużycie równe maksymalnemu zużyciu na osobę w Lokalu opomiarowanym w oznaczonym budynku w danym okresie rozliczeniowym.

§ 11.

W przypadku awarii licznika ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania danego budynku przyjmuje się do rozliczenia zużycie analogicznie do okresu poprzedniego.

§ 12.

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za Lokal.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec SM Perkun zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie Lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie Lokalu (w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia).

§ 13.

Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych i podgrzania ciepłej wody rozliczane są poszczególnymi budynkami.

§ 14.

W przypadku zbycia Lokalu lub garażu do rozliczenia zarówno kosztów stałych jak i zmiennych zużycia ciepła do celów grzewczych i podgrzania, przyjmuje się rozliczenie zaliczek z nabywcą Lokalu (zgodnie z zapisami aktu notarialnego).

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krzysztof Markowski

Stawisko

B. Celiński

Przewodniczący Rady nadzorczej

Yannor Wrotański

Turam