

**Załącznik do Uchwały
Rady Nadzorczej nr 11/2013
z dnia 18 grudnia 2013 r.**

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA
ZUŻYTEGO NA CELE GRZEWOCZE
I PODGRZANIE WODY
W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH
SBM „ EC SIEKIERKI”

Rozdział	SPIS TREŚCI	Strona
I	Podstawy prawne	3
II	Postanowienia wstępne	3
III	Zasady ustalania kosztów dostawy ciepła i wysokości zaliczek	4
IV	Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze	6
V	Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody	7
VI	Rozliczenia lokali i wyniku finansowego gospodarki ciepłem	8
VII	Postanowienia formalno - porządkowe	9
VIII	Postanowienia końcowe	10

I. PODSTAWY PRAWNE

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ec Siekierki” został opracowany w oparciu o następujące przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz.1848 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2012 r. Nr 1059)
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152. poz. 1223 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.)
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 § 134)
8. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Ec Siekierki uchwalony w dniu 27 listopada 2007 r.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów ciepła zużytego na cele grzewcze i podgrzanie wody w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ec Siekierki”, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą a użytkownikami lokali.
2. Koszty dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze i podgrzanie wody rozlicza się dla budynków składających się na daną nieruchomość. Na zasoby mieszkaniowe SBM „Ec Siekierki” składają się dwie nieruchomości: Nehru położona przy ul. Melomanów oraz Wolica położona przy ul. Nugat w Warszawie.
3. Jako okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze przyjmuje się podstawowo okres roku kalendarzowego.
4. Jako okresy rozliczeniowe kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody przyjmuje się okresy półroczne obejmujące:

- a) I półrocze tzn. okres od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - b) II półrocze tzn. okres od 1 lipca do 31 grudnia.
5. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności przy zmianach cen ciepła, zmianach cen wody i odprowadzenia ścieków Zarząd może podjąć uchwałę o dokonaniu rozliczenia kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze i podgrzanie wody w okresach innych niż określone w pkt. 4.
 6. Koszty dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze i podgrzanie wody obciążają wszystkich użytkowników lokali tj. wszystkie osoby fizyczne i prawne posiadające tytuł prawny do lokalu jak również zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
 7. Koszty dostawy ciepła nie obciążają użytkowników w częściach dotyczących garaży i miejsc parkingowych w wielostanowiskowych halach garażowych, w których nie zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.
 8. Koszty dostawy ciepła na cele grzewcze i podgrzanie wody rozliczane są na poszczególne lokale, w taki sposób że wysokość opłat ponoszonych przez użytkowników lokali odpowiada zapotrzebowaniu na ciepło w danym lokalu.
 9. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, (mieszkalnych i użytkowych), stanowiącą podstawę do naliczania opłat za użytkowanie lokali. Oznacza to, że za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń wyposażonych w grzejniki, w tym części korytarzy, przejść i pomieszczeń przechodnich wydzielonych pełnymi przegrodami budowlanymi wykorzystywanymi, lub mogącymi być wykorzystywanymi przez użytkowników danego lokalu oraz pomieszczeń bez grzejników, wchodzących w skład lokalu (np. przedpokoje, garderoby, zabudowane klatki schodowe, pomieszczenia kondygnacji podziemnych, itp.), które traktuje się jako ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń.

III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CIEPŁA

I WYSOKOŚCI ZALICZEK

1. Całkowite koszty ciepła zużywanego na cele grzewcze i podgrzania wody obejmują następujące rodzaje kosztów:
 - 1) Koszty zużycia ciepła na ogrzewanie części wspólnych budynków, straty ciepła przy jego dystrybucji wewnątrz budynków, wymianę ciepła pomiędzy pomieszczeniami wewnętrznymi. Koszty te są kosztami wspólnymi i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali
 - 2) Koszty zużycia ciepła na ogrzewanie pomieszczeń w lokalach poszczególnych

użytkowników.

- 3) Koszty podgrzania ciepłej wody przez użytkowników lokali
2. Planowane koszty dostawy ciepła zużywanego dla celów grzewczych i podgrzania wody określone są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów dostawy ciepła poniesionych w ostatnich latach oraz zmian opłat dotyczących dostawy ciepła planowanych przez Dostawcę ciepła.
3. Dla lokali użytkowych stosuje się współczynniki korygujące stawki opłat za ogrzewanie lokali, uwzględniające zwiększone zużycie ciepła na potrzeby ogrzewania tych lokali, z uwagi na ich położenie w bryle budynku, odmienne w stosunku do lokali mieszkalnych właściwości i cechy techniczne, funkcjonalność, sposób eksploatacji oraz intensywność użytkowania. Rodzaje współczynników korygujących oraz ich wielkości zawarte są w corocznych Planach Gospodarczo-Finansowych.
4. Plany Gospodarczo-Finansowe przygotowywane przez Zarząd i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w zakresie gospodarki cieplnej, określają planowane koszty i opłaty (zaliczki) za ogrzewanie lokali i podgrzanie wody.
5. W Planie Gospodarczo-Finansowym na dany rok ustalana jest:
 - a) jednostkowa stawka opłaty za ogrzewanie lokali obciążająca użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, której wartość wyrażona jest w zł/m²,
oraz
 - b) jednostkowa stawka opłaty za zużycie ciepłej wody obciążająca użytkowników lokali, której wartość wyrażona jest w zł/m³.
6. Dla lokali użytkowych stosuje się współczynniki korygujące stawki opłat za ogrzewanie lokali, uwzględniające zwiększone zużycie ciepła na potrzeby ogrzewania tych lokali, z uwagi na ich położenie w bryle budynku, odmienne w stosunku do lokali mieszkalnych właściwości i cechy techniczne, funkcjonalność, sposób eksploatacji oraz intensywność użytkowania.
7. Koszty dostawy ciepła dla celów grzewczych i podgrzania wody pokrywane są z comiesięcznych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Opłaty te mają charakter zaliczek podlegających ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczki równomiernie przez cały rok.
8. Wysokość miesięcznych opłat (zaliczek) obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu ogrzewania lokali, obliczana jest jako iloczyn

powierzchni użytkowej lokalu oraz jednostkowej stawki opłaty za ogrzewanie określonej w Planie Gospodarczo-Finansowym, o której mowa w pkt. 4 ppkt. a).

9. Wysokość miesięcznych opłat (zaliczek) obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu zużycia ciepłej wody obliczana jest na podstawie prognozy zużycia ciepłej wody ustalonej przy rozliczaniu zużycia ciepłej wody za poprzedni okres rozliczeniowy. Jednostkowa stawka opłaty (zaliczki) z tytułu zużycia ciepłej wody obejmuje koszty zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków oraz podgrzania wody.
10. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów grzewczych oraz podgrzania wody wnoszone są łącznie z opłatami za użytkowanie lokali w terminach ustalonych przepisami Statutu. Właścicielom i użytkownikom lokali, w stosunku do SBM Ec Siekierki, nie przysługuje roszczenie o odsetki z tytułu wystąpienia nadpłaty stwierdzonej w wyniku rozliczenia kosztów ciepła i zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym. Jednocześnie SBM „Ec Siekierki” nie przysługuje, w stosunku do właścicieli i użytkowników lokali, prawo naliczania odsetek z tytułu niedopłaty stwierdzonej w wyniku dokonanych rozliczeń kosztów ciepła i wniesionych zaliczek.
11. Wysokość miesięcznych opłat (zaliczek) może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana taka może zostać wprowadzona wskutek uchwały Zarządu, uzasadnionej okolicznościami obiektywnymi np. zmianą cen ciepła, taryf przesyłu ciepła.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ZUŻYTEGO NA CELE GRZEWcze

1. Koszty dostawy ciepła zużytego dla celów grzewczych lokali mieszkalnych i użytkowych rozlicza się metodą wykorzystującą powierzchnię tych lokali, przy czym dla poszczególnych rodzajów lokali stosowane są współczynniki korygujące uwzględniające ich właściwości i cechy techniczne, funkcjonalność, sposób eksploatacji i intensywność użytkowania. Rodzaje współczynników korygujących oraz ich wielkości zawarte są w corocznych Planach Gospodarczo-Finansowych.
2. Koszty dostawy ciepła zużytego dla celów grzewczych wspólnych części budynków rozlicza się w proporcji do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tych budynkach.
3. Koszty dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze w całym okresie rozliczeniowym ustalane są na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła w ciągu całego okresu rozliczeniowego i zawierają podatek VAT naliczony przez Dostawcę.

W przypadku faktur obejmujących koszty ciepła dostarczonego w okresie obejmującym koniec danego okresu rozliczeniowego i początek następnego okresu rozliczeniowego, koszty te są rozdzielane na oba okresy rozliczeniowe, proporcjonalnie do ilości dni każdego z okresów rozliczeniowych objętych przedmiotową fakturą.

4. Do całkowitych kosztów wynikających z ust. 3 zalicza się:
 - 1) Koszty stałe: opłaty stałe za moc zamówioną, abonament, usługę przesyłową stałą,
 - 2) Koszty zmienne: uzależnione od ilości ciepła zużytego na cele grzewcze w danym okresie rozliczeniowym, wykazanego przez urządzenie pomiarowe zainstalowane w węźle cieplnym danego budynku oraz opłata za usługę przesyłową zmienną.
 - 3) Nie podlegający odliczeniu podatek VAT.
5. Indywidualne rozliczenie każdego samodzielnego lokalu z tytułu dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze polega na wykonaniu następujących działań:
 - a) Weryfikacja kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze, w danym okresie rozliczeniowym, w oparciu o faktury Dostawcy wraz z ich podziałem na poszczególne lokale,
 - b) Weryfikacji wysokości zaliczek obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze wraz z ich podziałem na poszczególne lokale,
 - c) Rozliczenia kosztów dostawy ciepła zużytego na cele grzewcze poprzez wyliczenie różnicy pomiędzy kosztami i naliczonymi opłatami przypisanymi do danego lokalu.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ZUŻYTEGO NA PODGRZANIE WODY

1. Koszty dostawy ciepła zużytego dla podgrzania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozlicza się metodą wykorzystującą wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w tych lokalach.
2. Rozliczanie poniesionych kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody w danym budynku dokonywane jest w ten sposób, że wysokość kosztów tego przypisana jest do sumy wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych ciepłej wody zainstalowanych w tym budynku.
3. Koszty dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody w całym okresie rozliczeniowym ustalane są na podstawie faktur dostawcy ciepła za dany okres rozliczeniowy, zgodnie z umową na dostawę ciepła zawartą pomiędzy dostawcą i SBM „Ec Siekierki”.

4. Do całkowitych kosztów wynikających z ust. 3, zalicza się:
 - 1) Koszty stałe: opłaty stałe za moc zamówioną, abonament, usługę przesyłową stałą,
 - 2) Koszty zmienne: uzależnione od ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody w danym okresie rozliczeniowym wykazanego przez urządzenia pomiarowe zainstalowane w węzłach cieplnych budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe SBM „Ec Siekierki” oraz opłata za usługę przesyłową zmienną.
 - 3) Nie podlegający odliczeniu podatek VAT.

5. Indywidualne rozliczenie każdego samodzielnego lokalu z tytułu dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody polega na wykonaniu następujących działań:
 - a) Weryfikacji kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody, w danym okresie rozliczeniowym, w oparciu o faktury Dostawcy,
 - b) Wyliczenia wielkości zużycia ciepłej wody wraz z ich podziałem na poszczególne lokale,
 - c) Weryfikacji wysokości zaliczek obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu dostawy ciepła zużytego na podgrzanie ciepłej wody wraz z ich podziałem na poszczególne lokale,
 - d) Wyliczeniu rzeczywistego kosztu dostawy ciepła zużytego na podgrzanie 1 m³ wody,
 - e) Rozliczenia kosztów dostawy ciepła zużytego na podgrzanie wody poprzez wyliczenie różnicy pomiędzy kosztami i naliczonymi opłatami przypisanymi do danego lokalu.

VI. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPŁEM

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze oraz podgrzanie wody skutkuje wyliczeniem różnic pomiędzy poniesionymi kosztami i naliczonymi opłatami. Różnice te stanowią wynik finansowy na gospodarce ciepłem dla celów grzewczych i wynik finansowy na gospodarce ciepłem dla celów podgrzania wody dla zasobów mieszkaniowych SBM „Ec Siekierki”.

2. W przypadku, gdy poniesione w danym okresie rozliczeniowym koszty dostawy ciepła na cele grzewcze oraz podgrzanie wody są wyższe niż naliczone opłaty (zaliczki) oznacza to, że w tym okresie rozliczeniowym wystąpiła niedopłata, odpowiednio na gospodarce ciepłem dla celów grzewczych lub gospodarce ciepłem dla celów podgrzania wody.

3. W przypadku, gdy poniesione w danym okresie rozliczeniowym koszty dostawy ciepła na cele grzewcze oraz podgrzanie wody są niższe niż naliczone opłaty (zaliczki) oznacza

to, że w tym okresie rozliczeniowym wystąpiła nadpłata, odpowiednio na gospodarce ciepłem dla celów grzewczych lub gospodarce ciepłem dla celów podgrzania wody.

4. W stosunku do stwierdzonych niedopłat lub nadpłat możliwe są następujące tryby postępowania:
 - 1) Nadpłata może być zaliczona użytkownikom lokali na poczet opłat wnoszonych, w związku z użytkowaniem lokali, w następnym okresie,
 - 2) Niedopłata winna być przez użytkownika lokalu uiszczona w najbliższym terminie wnoszenia opłat z tytułu posiadania i użytkowania lokalu, przypadającym po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o rozliczeniu kosztów dostawy ciepła i jego skutkach. W przypadku, gdy wysokość niedopłaty przekracza wartość miesięcznego wymiaru opłaty wnoszonej za posiadanie i użytkowanie lokalu, kwota niedopłaty może być ona na wniosek zobowiązanego do jej uiszczenia, rozłożona na raty na okres do 3 miesięcy.
5. W przypadku postępowania z nadpłatą w sposób określony w pkt. 4 ppkt 1), przed zaliczeniem nadpłaty na poczet przyszłych opłat, z kwoty stanowiącej nadpłatę, potrącane są wszelkie należności SBM „Ec Siekierki” wynikające z zaległości we wnoszeniu naliczonych opłat. W przypadku posiadania przez użytkownika lokalu zaległości wobec SBM Ec Siekierki, w płatnościach z kilku tytułów, o sposobie kompensaty decyduje Zarząd SBM „Ec Siekierki”, który jako pozycję podlegającą potrąceniu, może wskazać odsetki naliczone na wskutek zwłoki w uiszczaniu płatności na rzecz spółdzielni.
6. O wyniku rozliczenia kosztów ciepła dla celów grzewczych oraz ciepła dla podgrzania wody Spółdzielnia informuje użytkowników lokali wraz z określeniem trybu postępowania z niedopłatą lub nadpłatą. W przypadku ciepła zużywanego dla celów podgrzania wody informacja jest podawana w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego tj. do dnia 7 stycznia i do dnia 7 lipca, natomiast w przypadku ciepła zużywanego dla celów grzewczych do dnia 30 kwietnia roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nie są dokonywane dodatkowe odczyty urządzeń mierzących zużycie ciepła, nie jest tym samym rozliczany dotychczasowy i nowy użytkownik. W takim przypadku w SBM „Ec Siekierki” obowiązują następujące tryby postępowania:

- 1) Przy zmianie użytkownika lokalu spółdzielnia informuje, że rozliczenie kosztów ciepła obciążą w całości nowego użytkownika lokalu, co może być uwzględnione w rozliczeniach dotychczasowego i nowego lokalu,
- 2) Dla pozostałych przypadków przyjmuje się, że wynik rozliczenia kosztów ciepła jest zerowy tzn. że poniesione koszty odpowiadają wysokości naliczonych zaliczek.

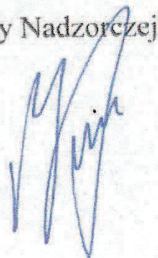
VII. POSTANOWIENIA FORMALNO – PORZĄDKOWE

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w zasobach SBM „Ec Siekierki” podejmuje Zarząd Spółdzielni mając na uwadze zarówno związane z tym koszty jak i komfort cieplny użytkowników lokali.
2. Dla zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych poszczególnych lokali, a także budynku jako całości, właściciele i użytkownicy lokali mają obowiązek stosowania nastaw grzejnikowych zaworów termostatycznych zapewniających wymaganą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C. W przeciwnym przypadku Spółdzielnia może podjąć działania, na koszt właściciela lub użytkownika lokalu, mające na celu utrzymywanie w lokalu właściwej temperatury.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin Rozliczania Kosztów Dostawy Ciepła Zużytego na Cele Grzewcze i Podgrzania Wody w Zasobach Mieszkaniowych „SBM EC Siekierki ” został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2013 roku Uchwałą nr 11/2013.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą „Rozdział VI. Zasady rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów – ust. 11. Ciepło do ogrzewania pomieszczeń i wody” Regulaminu Rozliczania Kosztów i Ustalania Opłat Gospodarki Zasobami SBM „Ec Siekierki” wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2009 z dnia 18.03.2009 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

