

Aneks nr 1/2022  
z dnia ...29.11.2022

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Mazowieckiej

§1

W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej ( tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2021 z dnia 28.10.2021r.), zmienia się treść § 7 - 12 , które otrzymują nowe brzmienie:

**„ KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA DLA CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA  
I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

**§ 7**

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilane z sieci ciepłowniczej, wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła:
  - 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu,
  - 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, posiadające funkcję zdalnego odczytu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku (o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne),
  - 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu ( o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne).
4. Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, to wyposaża się:
  - 1) te budynki i grupy lokali w ciepłomierze,
  - 2) te lokale (o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne):

- a) w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania,
  - b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej
- posiadające funkcję zdalnego odczytu.
5. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej dla danego budynku.
  6. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok obrachunkowy obejmujący okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia.
  7. Decyzję o terminie rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego dla zasobów Spółdzielni, każdorazowo podejmuje Zarząd, przy czym dopuszcza się indywidualne ustalenie w/w terminu dla danego budynku lub grupy budynków podłączonych do wspólnego węzła, na pisemny wniosek większości właścicieli (użytkowników) lokali w danym budynku lub grupie budynków.
  8. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się z załączników do uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jako powierzchnię użytkową lokalu bez pomieszczenia przynależnego.
  9. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu na podstawie oświadczeń składanych przez członków Spółdzielni lub osoby nie będące członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

## ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 8

1. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w § 7, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, w rozbiciu na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty stałe stanowi opłata stała pobierana przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku, naliczana przez dostawcę w oparciu o zamówioną dla danego budynku moc cieplną.
3. Koszty zmienne wynikają z rozliczenia na poszczególne budynki lub grupy lokali, opłaty pobieranej przez dostawcę za ciepło dostarczane do danego węzła cieplnego, naliczanej w oparciu o wskazania licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym, po wydzieleniu kosztów związanych z podgrzaniem wody użytkowej.
4. Na koszty zmienne ogrzewania budynku składają się:
  - 1) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń opomiarowanych w lokalach,

- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalach (przedpokój, korytarz, łazienka, WC)
  - 3) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp.,
  - 4) różnica kosztów zmiennych rzeczywistych i skorygowanych, obliczona według zasad określonych w ust. 10 i ust. 11,
  - 5) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w §11, jeśli te bonifikaty nie zostały zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła,
5. Koszty stałe ogrzewania budynku są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali położonych w danym budynku.
  6. Koszty zmienne ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
    - 1) koszty zmienne ogrzewania lokali określone w ust.4 pkt 1, rozliczane są w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych lub wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
    - 2) pozostałe koszty określone w ust.4 pkt 2-5, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali w danym budynku.
  7. W budynkach, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania przyjmuje się, że koszty zmienne ogrzewania lokali rozliczane w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, stanowią 60% łącznych kosztów ogrzewania budynku.
  8. W budynku, w których lokale wyposażone są w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), suma kosztów zmiennych ogrzewania rozliczanych zgodnie z ust.6 pkt.2, stanowi różnicę między wskazaniami ciepłomierza mierzącego ilość ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
  9. W budynkach, w których znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale użytkowe, koszty ogrzewania przypadające na poszczególne grupy lokali wydziela się proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
  10. Jeśli określone w dokumentacji technicznej budynku straty ciepła dla danego lokalu są w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej większe od wskaźnika średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania tego lokalu jest korygowany przy pomocy współczynników wyrównawczych. Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego lokalu, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych, zaliczana jest do kosztów określonych w ust.4 pkt 4.
  11. Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:

- 1) *rażąco niski, tzn. jest mniejszy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku,*
- 2) *rażąco wysoki, tzn. większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 1,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku.*

*Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego lokalu, a kosztem skorygowanym, zwiększa lub zmniejsza koszty określone w ust.4 pkt 4.*

12. *Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu zainstalowania, wymiany lub dokonania odczytu ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może:*
  - 1) *dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo*
  - 2) *obciążyć użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania:*
    - a) *m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu obciążanego albo*
    - b) *m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu obciążanego.*

#### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

##### **§ 9**

1. *Do kosztów ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się :*
  - 1) *opłatę stałą, pobieraną przez dostawcę, za ciepło dostarczane na cele ciepłej wody użytkowej, naliczaną przez dostawcę w oparciu o zamówioną dla danego budynku moc cieplną.*
  - 2) *opłatę zmienną, wynikającą z wydzielenia kosztów związanych z podgrzaniem wody użytkowej dla danego budynku, z opłaty pobieranej przez dostawcę za ciepło dostarczane do danego węzła cieplnego, naliczanej w oparciu o wskazania licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym.*
2. *Opłata stała rozliczana jest na ilość lokali w danym budynku.*
3. *Opłata zmienna rozliczana jest na poszczególne lokale, wg ilości ciepłej wody pobranej przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym, wykazanej przez wodomierze lokalowe ( zasady określone w § 5 ust.3-4 oraz ust.13 stosuje się odpowiednio).*

**USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

**§ 10**

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej są ustalane zaliczkowo za dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - a) aktualnych cen i stawek opłat wynikających z taryfy ustalonej przez dostawcę ciepła,
  - b) ilości ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może wprowadzić korektę zaliczkowo ustalonych opłat.
4. Opłata za centralne ogrzewanie lokalu naliczana jest w zobowiązaniu czynszowym w jednej pozycji, jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i uchwalonej przez Radę Nadzorczą stawki jednostkowej zaliczki na centralne ogrzewanie w zł/m<sup>2</sup>.
5. Opłata za podgrzanie wody użytkowej naliczana jest w zobowiązaniu czynszowym w dwóch pozycjach:
  - 1) opłata stała naliczana dla każdego lokalu w jednakowej wysokości wynikającej z uchwały Rady Nadzorczej,
  - 2) opłata zmienna naliczana dla poszczególnych lokali jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub planowanego średniego miesięcznego zużycia zadeklarowanego przez użytkownika lokalu) i stawki jednostkowej zaliczki za podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
7. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry, w ramach zobowiązania czynszowego, do 25 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe.
8. O zmianie wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej Spółdzielnia w myśl § 110 ust. 4 Statutu, zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

9. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni lub lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię, są księgowane w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

## **BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO**

### **§ 11**

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę :
  - 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
  - 2) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1:
  - 1) w przypadku określonym w ust.1 pkt.1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość :
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
  - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt.2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40 st. C,
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od 40 st. C.
3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę, zwiększają koszty zmienne ogrzewania budynku (§8 ust.4 pkt 5).

## **ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ**

### **§ 12**

1. W terminie 90 dni od po zakończenia okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 7 ust. 6, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej za ten okres. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Reklamacje dotyczące rozliczenia określonego w ust. 1, użytkownicy lokali mogą składać w terminie do 30 dni od daty jego wystawienia .

3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od naliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej, Spółdzielnia po potrąceniu użytkownikowi z nadpłaty swoich roszczeń finansowych wobec użytkownika, zalicza pozostałą kwotę na poczet bieżących płatności za użytkowanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zwraca na wskazane przez niego konto bankowe, w terminie 14 dni od złożenia takiego wniosku.
4. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od naliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę, w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
5. Zapisy § 5 ust. 18 stosuje się odpowiednio."


§2

Pozostałe zapisy Regulaminu zachowują swoje dotychczasowe brzmienie.

§3

Postanowienia niniejszego aneksu obowiązują od dnia 01.01.2023r.

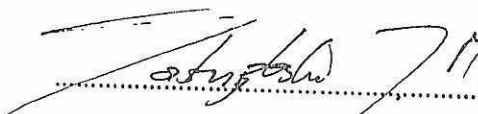
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....

Katarzyna Pędzich

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....

Józef Marek Jastrzębski