

Suwałki, dn. 17 grudnia 2013 roku

## **Członkowie Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

EG/00.9/62.1/60c/96/11063/2013

dotyczy: zmiany zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zgłoszonych w piśmie z dn. 18 listopada 2013 roku

Odpowiadając na pismo z dnia 18 listopada 2013r. w sprawie zmian zasad rozliczania opłat kosztów centralnego ogrzewania i zapisów w obowiązującym regulaminie, które w opinii występujących są sprzeczne z prawem Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach wyjaśnia jak niżej.

Oceny słuszności zarzutów ujętych w piśmie i niezgodności zapisów „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach” z zapisami ustawy Prawo energetyczne Zarząd dokona w oparciu o:

- opinię rzeczoznawcy ds. rozliczeń energii,
- wyniki z lustracji problemowej opartej o zagadnienia zgłoszone w piśmie z dnia 18 listopada 2013r. zleconej Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie,
- wnioski z zebrań z naszymi mieszkańcami w grudniu b.r.

Analiza wyżej wymienionych dokumentów stanowić będzie podstawę wprowadzenia zmian w przedmiotowym regulaminie przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego.

Stanowisko Spółdzielni w zakresie zagadnień poruszonych w piśmie przedstawiłmy przed zebraniem z mieszkańcami umieszczając informację na stronie internetowej Spółdzielni. W zakresie wniesionych zarzutów niezgodności zapisów „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach” w niżej wymienionych §§ z zapisami ustawy Prawo energetyczne, wyjaśniamy poniżej.

**Ad. § 19 pkt.6) oraz § 23 pkt.1) Regulaminu (...)** w zakresie całkowitej likwidacji stałej opłaty ryczałtowej dla lokali nieopomiarowanych

Treść zapisów obowiązującego regulaminu:

- 1) § 19 pkt.6) *Użytkownikom, lokali nieopomiarowanych gdy w nieruchomości pozostałe lokale są opomiarowane, jest naliczana jednostkowa opłata ryczałtowa za centralne ogrzewania w wysokości zaliczki ustalonej przez Zarząd Spółdzielni dla tej nieruchomości powiększonej współczynnikiem 2,0;*
- 2) § 23 pkt.1) *Zmiana sposobu rozliczania lokalu wg wskazań podzielników kosztów c.o. na rozliczanie wg jednostkowej opłaty ryczałtowej lub odwrotnie może nastąpić od początku sezonu rozliczeniowego tj. od 1 lipca każdego roku na pisemny wniosek użytkownika lokalu złożony nie później niż do 15 czerwca każdego roku. Dopuszcza się zmianę sposobu rozliczania kosztów c.o. lokalu w terminie od 1 lipca do początku sezonu grzewczym z zastrzeżeniem, że cały okres rozliczeniowy będzie rozliczony jednym sposobem.*

Stanowisko SSM w zakresie propozycji zmian w regulaminie:

Spółdzielnia w oparciu art. 45a ust. 12 Prawa energetycznego (który mówi, że w przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody rozliczeń wykorzystującej wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych) dokonała wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła pomiędzy poszczególnych użytkowników (poszczególne lokale). Alternatywą (obok podzielników) metodą dla użytkownika lokalu rozliczanego wg. podzielników jest rozliczenie ryczałtowe indywidualnego lokalu, tzw. „ryczałt stały”. W rozliczeniu wg. ryczałtu stałego jest zastosowana powierzchnia lokalu. Być może szacunek kosztów dla ryczałtu jest zbyt niski, stąd zgodnie z sugestią biegłego rzeczoznawcy analizujemy zasadność przyjęcia szacowania zużycia w lokalach nieopomiarowanych w oparciu o największe jednostkowe zużycie w lokalu rozliczanym wg. podzielników kosztów.

W preferowanej w piśmie z 18.11.2013r. metodzie rozliczenia z powierzchni takiego szacunku kosztu zużycia nie ma, co również pozostaje w sprzeczności z prawem. Obecnie obowiązujące (od okresu 2013/2014) zapisy regulaminu, zakładają wzrost „ryczałtu stałego” do

wysokości kosztu lokalu z zamontowanymi podzielnikami (§ 25 ust.3 regulaminu – cyt. *Użytkownikom lokali nieopomiarowanych podstawa ustalenia opłaty za c.o. jest jednostkowa opłata ryczałtowa, o której mowa w § 19 ust.6 i 6a) lecz opłata to nie może być mniejsza niż szacowana wg. maksymalnego zużycia lokalu opomiarowanego w nieruchomości / m<sup>2</sup> powierzchni tego lokalu*). Taka zasada nie narusza zapisów ustawy, gdyż Spółdzielnia jest uprawniona do rozdziału kosztów na poszczególne lokale (ust. 6, 9 i 10 art. 45a ustawy Prawo energetyczne).

W opinii Spółdzielni sam fakt szacowania zużycia w lokalu nieopomiarowanym poprzez krotność zaliczki ustalonej dla tego budynku nie jest dowodem na sprzeczność ryczałtu stałego z art.45a ust.9 ustawy Prawo energetyczne. Sposób szacowania ryczałtu stałego stymuluje większe zachowania energooszczędne niż proponowana w piśmie metoda wg. powierzchni. Przy braku poddania się opomiarowaniu, koszt winien być odpowiednio wysoko naliczony, aby zmniejszyć ryzyko ponoszenia kosztów przez innych użytkowników lokali. Poprzez wprowadzenie „ryczałtu stałego” Spółdzielnia spełniła wymóg Prawa energetycznego w zakresie udostępnienia w nieruchomości równolegle

z podzielnikami zamiennego sposobu rozliczenia lokalu.

Sugerowana w wystąpieniu metoda rozliczania kosztów zależnie od powierzchni lokalu lub kubatury nie umożliwia oszacowania kosztu zużycia energii cieplnej w danym lokalu mieszkalnym oraz nie sprzyja oszczędnemu gospodarowaniu ciepłem. Użytkownik lokalu (podobnie jak przy ryczałcie stałym) nie ma motywacji do racjonalnego wykorzystywania energii i zwiększa jego zużycie. Jeżeli metoda nie uwzględnienia indywidualnego zużycia ciepła, pozostaje w sprzeczności z celem wyłaniającym się z treści art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne (ryczałt stały szacuje/przybliża indywidualne rozliczenie ciepła).

**Ad. § 23 pkt. 2) Regulaminu (...)** i wniosek w zakresie zapewnienia każdemu użytkownikowi lokalu wyboru metody rozliczenia bieżącego sezonu po otrzymaniu indywidualnego rozliczenia,

Treść zapisu regulaminu:

*§ 23 pkt.2) Zmiana sposobu rozliczania nieruchomości wg wskazań podzielników kosztów c.o., lub ciepłomierzy na rozliczanie wg powierzchni użytkowej i odwrotnie może nastąpić od początku sezonu rozliczeniowego tj. od 1 lipca każdego roku na pisemny wniosek 50% + 1 użytkowników lokali złożony nie później niż do 15 czerwca każdego roku. Dopuszcza się zmianę sposobu rozliczania kosztów c.o. nieruchomości w terminie od 1 lipca do początku sezonu grzewczego z zastrzeżeniem, że cały okres rozliczeniowy będzie rozliczony jednym sposobem.*

Stanowisko SSM w zakresie propozycji zmian w regulaminie:

Prawo energetyczne nie przewiduje wyboru metody rozliczania po otrzymaniu rozliczenia. Nie znany jest nam przypadek, aby Zarządca budynku wielolokalowego stosował takie procedury przy wykonywaniu rozliczeń. W jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy (metody) rozliczania kosztów ogrzewania - część lokali według podzielników a część wg. powierzchni.

Ze zmianą metody w jednym lokalu wiąże się konieczność korekt rozliczenia w innych lokalach w tym budynku. Nie ma możliwości rozliczenia kosztów równocześnie w jednym budynku wg. podzielników i powierzchni użytkowej lokali, gdyż następuje zasada „domina” – zmienia się jedno rozliczenie więc i wszystkie inne rozliczenia w tym budynku muszą ulec zmianie.

**Ad. § 17 pkt.1 ppkt. b) Regulaminu (...)** i wniosku w zakresie zapewnienia opomiarowania łazienek przy rozliczaniu wg. podzielników kosztów c.o.,

Treść zapisu regulaminu:

*§ 17 pkt.1) ppkt.b) Indywidualne koszty ciepła dzielą się na: Opłaty stałe – odnoszące się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych, które obejmują:*

*b) opłaty za ogrzewanie łazienek (które są nieopomiarowane),*

Stanowisko SSM w zakresie propozycji zmian w regulaminie:

Przypominamy, że podzielniki kosztów, w celu oszacowania zużycia ciepła w lokalu, stosuje się wówczas, gdy w budynku istnieje system centralnego ogrzewania, w którym ciepło rozprowadzane jest do mieszkań (lokali) i grzejników przy pomocy pionów, przebiegających przez wszystkie kondygnacje. Taka sytuacja występuje w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Poszczególne grzejniki w tym samym mieszkaniu (lokalu), zasilane są z różnych pionów i nie ma możliwości zmierzenia ilości ciepła dostarczonego do danego lokalu. Także z uwagi na kwestie natury technicznej, Spółdzielnia szacuje zużycie ciepła w pomieszczeniach nieopomiarowanych (łazienkach,

toaletach, korytarzach) ujmując koszt ich ogrzania w kosztach (stałych) ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości. Powszechną praktyką jest wliczanie powierzchni zajmowanej przez te pomieszczenia do powierzchni ogólnego użytku w budynku.

Spółdzielnia, zgodnie z *Prawem energetycznym*, zobligowana jest oszacować każdemu użytkownikowi mieszkania znajdującemu się w tym budynku, odpowiednią część ogólnego kosztu ciepła (50%), zakupionego od Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach, pozostałe koszty (50%) dzieli się według wskazań podzielników.

Obecnie prowadzona jest inwentaryzacja w lokalach użytkowników grzejników łazienkowych. Ze wstępnych ustaleń wynika, że nie ma technicznych możliwości opomiarowania grzejników łazienkowych.

**Ad. §24 pkt.1 Regulaminu (...) i wniosku w zakresie usunięcia kosztów wykonania rozliczenia z indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokalu,**

Treść zapisu regulaminu:

*§24 pkt.1) Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników lub ciepłomierzy w przypadku rozliczania wg podzielników lub ciepłomierzy oraz za mieszkanie w przypadku rozliczania wg powierzchni użytkowej.*

Stanowisko SSM w zakresie propozycji zmian w regulaminie:

Konieczność odpłatności za sporządzenie rozliczenia kosztów c.o. wynika z art. 4 ustawy z dn.15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.). Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, właściele lokali nie będący członkami oraz pozostałe osoby nie będące członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z zapisem Statutu Spółdzielni koszt rozliczenia ciepła obciąża odbiorców. Przyjęta metoda (każdy odbiorca płaci za siebie) odzwierciedla koszty rzeczywiste rozliczenia danego użytkownika lokalu. Odpłatność za wykonanie rozliczenia kosztów c.o. może być uwzględniona w stawce eksploatacji rozliczanej powierzchnią użytkową mieszkania. W takim przypadku przy równej liczbie podzielników w lokalu a różnej powierzchni, większą opłatę za wykonanie rozliczenia poniesie użytkownik o większej powierzchni mieszkania.

Wniosek jest niezasadny w części nieobciążania użytkowników lokali kosztami sporządzenia rozliczenia, natomiast wybór sposobu ustalania odpłatności (od powierzchni lokalu bądź od ilości podzielników) może ulec zmianie poprzez wprowadzenie nowego zapisu.

Reasumując, Zarząd SSM informuje, że stanowisko w zakresie wprowadzenia zmian do rozliczania kosztów ogrzania zostanie przedstawione Radzie Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Członkom Spółdzielni po zgromadzeniu niezależnych opinii.

*Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

Do wiadomości:

Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej