

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń**  
**z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi**

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku - Prawo energetyczne wraz z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi

**I. Postanowienia ogólne**

**1. Regulamin niniejszy określa zasady:**

- a) ustalania i rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni,
- b) ustalania zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej,
- c) dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.

2. **Budynkiem**, w rozumieniu regulaminu, jest budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB-112), a także budynek niemieszkalny (PKOB -121),

3. **Lokalem** w rozumieniu regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębną własność.

4. **Samodzielnym lokalem mieszkalnym** jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

5. **Lokalem o innym przeznaczeniu** jest samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zwany dalej lokalem użytkowym lub garażem.

**6. Użytkownikami lokali są:**

- a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali,
- b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
- d) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- e) najemcy lokali,
- f) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

7. Jeżeli dla rozliczania kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, to przyjmuje się za powierzchnię ogrzewaną - powierzchnię naliczania kosztów eksploatacji.

8. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać ko-

rekty osób zamieszkałych w lokalu na podstawie sprawdzonych informacji.

9. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę za zamieszkałą w lokalu.

## **II. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI**

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki związane z dostawą ciepła do budynków według zasad i na podstawie ustawy Prawo energetyczne oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy regulujących zasady kształtowania taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują:
  - a) koszty stałe, na które składają się koszty zamówionej mocy cieplnej określonej w megawatach (MW) i koszty usług przesyłowych,
  - b) koszty zmienne, na które składają się koszty ciepła dostarczonego i usług przesyłowych mierzonych w gigadżulach (GJ) w węzłach cieplnych budynków oraz koszty wody uzupełniającej jako nośnika ciepła.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, o ile nie ma możliwości technicznej rozdzielania ich, oddzielnie dla ogrzewania lokali (centralnego ogrzewania) oraz dla podgrzewania wody użytkowej z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania określa się na podstawie wskazań licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody użytkowej określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza), a wskazaniem licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania zainstalowanych w węźle cieplnym.
6. W przypadku braku licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym ilość ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się metodą szacunkową, polegającą na zastosowaniu proporcji podziału zużytego ciepła, ustalonej proporcjonalnie do mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej.
7. Koszty stałe dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków o ile nie ma możliwości technicznej rozdzielania ich w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (w budynkach mieszkalnych).
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
9. Koszty zmienne dostawy ciepła dla ogrzewania lokali są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków o ile nie ma możliwości technicznej rozdzielania ich w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych).
10. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dostawy ciepła dla ogrzewania lokali w systemie indywidualnych rozliczeń jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
11. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, na potrzeby których te lokale są zajmowane.

12. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dostawy ciepła do podgrzewania wody użytkowej:
  - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze (system opomiarowany) -  $m^3$  (w/g odczytu wodomierzy)
  - b) dla lokali bez wodomierzy (system nieopomiarowany) -  $m^3$  (w/g liczby osób zadeklarowanych w oświadczeniu)
13. Koszt jednostkowy podgrzania  $1 m^3$  wody będący podstawą rozliczeń z użytkownikami lokali w danym budynku oblicza się dzieląc poniesione koszty podgrzania wody tego budynku przez sumę metrów sześciennych zużytej wody ciepłej w lokalach opomiarowanych i wody ciepłej przypadającej na lokale nieopomiarowane.
14. System indywidualnych rozliczeń kosztów podgrzewania wody, zwany inaczej systemem opomiarowanym ma zastosowanie do lokali wyposażonych w liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej.
15. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków lub grupy budynków przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z kalendarzowymi.
16. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów dostawy ciepła do budynków są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych kosztów dostawy ciepła sporządzanych w podziale na budynki odrębnie dla ogrzewania lokali i dla podgrzewania wody użytkowej uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz ustalenia niniejszego regulaminu.
17. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów w porównaniu do planowanych, to wprowadza się korektę uchwalonego planu kosztów oraz niezbędną zmianę zaliczkowo ustalonych opłat za ogrzewanie lokali lub podgrzewanie wody. Decyzję o wprowadzeniu tej korekty podejmuje Rada Nadzorczą.

### **III. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALI I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ**

1. Opłaty stałe i zmienne zakupu ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody użytkowej ustalane są zaliczkowo na roczny okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem obowiązujących cen zakupu ciepła oraz planowanej zamówionej mocy cieplnej i planowanego zużycia ciepła dostarczanego do budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali i dla podgrzewania wody.
2. Do ustalania planowanej ilości zużycia ciepła w danym budynku lub grupy budynków dla ogrzewania lokali przyjmuje się za podstawę zużycie ciepła z co najmniej dwóch ostatnich rocznych okresów rozliczeniowych.
3. Do ustalania planowanej ilości zużycia ciepła w danym budynku lub grupy budynków dla podgrzewania wody przyjmuje się za podstawę zużycie ciepła z poprzedniego rocznego okresu, a w uzasadnionych przypadkach z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
4. Zaliczkowe opłaty przypadające na roczny okres rozliczeniowy są uchwalane przez Zarząd w równych miesięcznych ratach, płatnych w terminach należnych opłat za używanie lokali.
5. Opłaty za ogrzewanie ustala się w postaci zaliczek stanowiących iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i planowanego jednostkowego kosztu ogrzewania lokali w budynku lub grupie budynków w zł/  $m^2$  powierzchni użytkowej lokali.

6. Opłaty za podgrzewanie wody użytkowej w lokalach wyposażonych w legalizowane urządzenia pomiarowe zużycia ciepłej wody użytkowej ustala się w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy i planowanej stawki kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.
7. Opłaty za podgrzewanie wody w lokalach bez urządzeń pomiarowych ustala się w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn miesięcznej normy zużycia wody w m<sup>3</sup> przypadającej na jedną osobę zamieszkałą/zajmującą lokal w danym budynku i planowanej stawki kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody oraz liczby osób zamieszkałych /zajmujących lokal.
8. Wysokość miesięcznych norm zużycia wody ciepłej w m<sup>3</sup>, przypadających na jedną osobę przebywającą w danym lokalu, uchwała Zarząd Spółdzielni, na podstawie przeprowadzonej analizy kosztów zużycia ciepłej wody za poprzedni okres rozliczeniowy dla danego budynku lub ich grupy.
9. Obowiązek wnoszenia miesięcznych zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do administracji osiedla.
10. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości planowanych zaliczkowych opłat.
11. Od niewpłaconych w terminie zaliczkowych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

#### **IV. ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI**

1. Różnica między rzeczywistymi kosztami stałymi zakupu ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody oraz kosztami zmiennymi dla ogrzewania lokali a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy rzeczywiste koszty stałe i zmienne zakupu ciepła określone w punkcie 1 są niższe od zaliczkowych opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę, po potrąceniu swoich roszczeń finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. W przypadku, gdy rzeczywiste koszty stałe i zmienne zakupu ciepła określone w punkcie 1 są wyższe od zaliczkowych opłat, użytkownik lokalu jest obowiązany wnieść do Spółdzielni należną dopłatę.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami podgrzewania wody użytkowej a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego.
5. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia rzeczywistych kosztów podgrzewania wody użytkowej użytkownik lokalu potrąca z bieżących opłat miesięcznych za używanie lokalu, a niedopłatę obowiązany jest wpłacić we wskazanym przez Spółdzielnię terminie.

6. W sytuacji, gdy w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów ogrzania wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania użytkownik lokalu ma obowiązek dopłacić jednorazowo kwotę, która ze względu na niskie dochody w rodzinie przekracza w danym momencie jego możliwości finansowe, to na umotywowany wniosek zobowiązanego Zarząd Spółdzielni może należną na rzecz Spółdzielni kwotę rozłożyć na dogodne raty, ale nie dłużej niż na 6 miesięcy od pierwszego wyznaczonego terminu wpłaty zobowiązania.

Decyzję w sprawie odroczenia terminu płatności Zarząd podejmuje zgodnie z reprezentacją w formie uchwały.

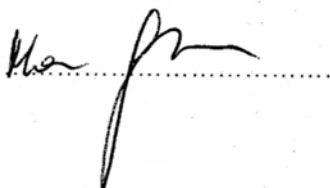
7. Jeżeli w czasie trwania okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu, to rozliczenia różnic między rzeczywistymi kosztami ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie obciążają użytkownika lokalu, który posiada tytuł prawny do lokalu lub zajmuje lokal bez tytułu prawnego na dzień dokonania rozliczenia.
8. Spółdzielnia jest obowiązana wobec użytkowników lokali do :
- a) udzielania pełnej informacji o obowiązujących zasadach funkcjonowania systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali i podgrzewania wody,
  - b) przestrzegania terminów wymiany urządzeń pomiarowych i zawiadamiania użytkowników lokali o tych terminach,
  - c) prawidłowego, rzetelnego i terminowego dokonywania rozliczeń kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody z użytkownikami lokali.

## V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi uchwałą nr 417/XXV/2017 z dnia 28.11.2017 r. Regulamin wszedł w życie z dniem 28.11.2017 r.

Z dniem 28.11.2017 r. tracą moc wszystkie dotychczas uchwalone regulaminy dotyczące rozliczania kosztów ciepła i podgrzania wody uchwalone przez Radę Nadzorczą "Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

