

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. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 roku, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami
5. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami
6. Ustawa z dnia 11.05.2001 roku - Prawo o miarach
7. Ustawa z dnia 7.07.1994 roku - Prawo budowlane
8. 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 -12).
3. Lokalem w rozumieniu regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
4. Lokalem mieszkalnym jest samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
5. Lokalem o innym przeznaczeniu jest samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokal użytkowy, garaż, itp.).
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) inne osoby zobowiązane do ponoszenia opłat na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Jeżeli dla rozliczania kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką jest m² 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 korekty osób zamieszkałych w lokalu na podstawie sprawdzonych informacji.
 9. W przypadku gdy w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

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 i koszty usług przesyłowych określone w megawatach (MW),
 - 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 rozdzielenia 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 węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody użytkowej określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza), a wskazaniem podlicznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania zainstalowanych w węzłach cieplnych.
6. W przypadku braku lub awarii podlicznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym ilość ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku ustala się proporcjonalnie do wielkości mocy zamówionej z podziałem na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.
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.
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a dla kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej fizyczną jednostką rozliczeniową jest lokal.
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.

10. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dostawy ciepła dla ogrzewania lokali w systemie indywidualnych rozliczeń jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
11. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji nieruchomości budynkowej.
12. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dostawy ciepła do podgrzewania wody użytkowej:
 - a) dla lokali wyposażonych w wodomierze (system opomiarowany) - m³ (w/g odczytu wodomierzy)
 - b) dla lokali bez wodomierzy (system nieopomiarowany) - m³ (w/g iloczynu liczby osób zadeklarowanych w oświadczeniu)
13. Koszt jednostkowy zmienny podgrzania 1 m³ 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 zmiennych 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 ciepła do budynków jest różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a sumą naliczonych zaliczek.
17. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów w porównaniu do planowanych, to uchwałą Rady Nadzorczej wprowadza się zmiany ustalonych zaliczkowo opłat za ciepło.

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 ustalone są zaliczkowo na roczny okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem obowiązujących cen zakupu ciepła oraz 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 (określoną jednostką fizyczną) z ostatniego rocznego okresu rozliczeniowego, a w uzasadnionych przypadkach z dwóch ostatnich 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 Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu w równych miesięcznych ratach.
5. Opłaty za ogrzewanie ustala się w postaci zaliczek stanowiących iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i planowanego jednostkowego kosztu ogrzewania lokalu w rozbiciu na opłaty stałe i zmienne.
6. Opłaty zmienne 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 m³ wody oraz opłaty stałe przypadające na lokal.

7. Opłaty zmienne za podgrzewanie wody w lokalach bez urządzeń pomiarowych ustala się w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn miesięcznej normy zużycia wody w m³ przypadającej na jedną osobę zamieszkałą/zajmującą lokal w danym budynku i planowanej stawki kosztu podgrzania 1 m³ wody oraz liczby osób zamieszkałych /zajmujących lokal oraz opłaty stałe przypadające na lokal.
8. Wysokość miesięcznych norm zużycia wody ciepłej w m³ w lokalu nieopomiarowanym, przypadających na jedną osobę w danym lokalu, uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
9. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości planowanych zaliczkowych opłat.
10. Od niewpłaconych w terminie zaliczkowych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

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

1. Rozliczenie rzeczywistych kosztów ciepła z przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie użytkownikami lokali nastąpi w pierwszym kwartale po upływie okresu rozliczeniowego.
2. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ciepła użytkownik lokalu potrąca z bieżących opłat miesięcznych za używanie lokalu, a niedopłatę obowiązany jest wpłacić we wskazanym przez Spółdzielnię terminie.
3. 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.
4. Spółdzielnia jest obowiązana wobec użytkowników lokali do:
 - a) udzielania pełnej informacji o obowiązujących zasadach rozliczania kosztów ciepła,
 - b) przestrzegania terminów wymiany urządzeń pomiarowych i zawiadamiania użytkowników lokali o tych terminach.

V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi uchwałą nr 305/XXVI/2023 z dnia 28.02.2023 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.03.2023 r.

Z dniem 28.02.2023 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

Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha