

Regulamin

w sprawie: zasad rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej i ustalania opłat z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2020 poz. 833 z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w niniejszym regulaminie mowa o:

1. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Teofilów” w Łodzi.
2. Radzie - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów”
3. Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów”.

§ 2

Regulamin określa szczegółowe zasady:

1. ustalania kosztów stałych związanych z zakupem energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
2. ustalania kosztów stałych związanych z zakupem energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej,
3. ustalania kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie,
4. ustalania kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej,
5. ustalania opłat:
 - 5.1. stałych na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 5.2. stałych na potrzeby podgrzania wody wodociągowej,
 - 5.3. za zużycie energii cieplnej na centralne ogrzewanie,
 - 5.4. za zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej.
6. Udzielania bonifikat w przypadku wadliwego działania instalacji.

§ 3

1. Ustalenia, o których mowa w § 2 stanowią podstawę do ujęcia ich w planach zarządzania nieruchomościami.

2. Plany zarządzania nieruchomościami sporządza się oddzielnie dla każdej nieruchomości i ujmuje się w nich przychody oraz koszty wynikające z ustaleń na podstawie niniejszego regulaminu, a także wynik finansowy.

III. Koszty zakupu energii cieplnej i opłaty

§ 4

1. Koszty stałe związane z zakupem energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (w ilości wynikającej z umowy z dostawcą ciepła) stanowi suma niżej wymienionych elementów:
 - 1.1. opłata za zamówioną moc cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 1.2. opłata stała za usługi przesyłowe związane z zamówioną mocą cieplną.
2. Koszty stałe związane z zakupem energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej (w ilości wynikającej z umowy z dostawcą ciepła) stanowi suma niżej wymienionych elementów:
 - 2.1. opłata za zamówioną moc cieplną na podgrzanie wody wodociągowej,
 - 2.2. opłata stała za usługi przesyłowe związane z zamówioną mocą cieplną.

§ 5

1. Koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi suma niżej wymienionych elementów:
 - 1.1. opłata za ciepło dostarczone,
 - 1.2. opłata zmienna za usługi przesyłowe związane z ilością ciepła dostarczonego, o którym mowa w pkt 1.1.,
 - 1.3. opłata za nośnik cieplny wykorzystywany przy napełnianiu lub uzupełnianiu instalacji wewnętrznej.
2. Koszt energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustala się jako różnicę kosztów całkowitych, o których mowa w ust. 1 i kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej określonych w § 6 niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Koszt zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej stanowi suma niżej wymienionych elementów:
 - 1.1. opłata za ciepło dostarczone,
 - 1.2. opłata zmienna za usługi przesyłowe związane z ilością ciepła dostarczonego, o którym mowa w pkt 1.1.
2. Koszt energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody wodociągowej, o którym mowa w ust.1 ustala się na podstawie kosztów zużytej energii cieplnej w okresie, w którym wyłączone jest centralne ogrzewanie.
3. Koszt energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody wodociągowej w okresie rozliczeniowym ustala się jako iloczyn liczby miesięcy okresu rozliczeniowego i średnich jednomiesięcznych kosztów zużycia tej energii. Średnie jednomiesięczne koszty zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej oblicza się jako iloraz kosztów, o których mowa w ust. 2 przez ilość pełnych miesięcy, w których wyłączone jest centralne ogrzewanie.

§ 7

1. Opłatę stałą za energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
2. Opłatę stałą za energię cieplną na podgrzanie wody wodociągowej ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
3. Opłatę stałą za ciepło, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 ustala się jako iloraz sumy kosztów określonych w § 4 niniejszego regulaminu (ujętej w planie zarządzania nieruchomościami) przez powierzchnię lokali, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

§ 8

1. Opłatę za zużytą energię cieplną na centralne ogrzewanie ustala się na 1 m² powierzchni lokalu, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
2. Opłatę za zużytą energię cieplną na centralne ogrzewanie ustala się jako iloraz kosztów określonych w § 5 ust. 2 niniejszego regulaminu przez powierzchnię lokali, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

§ 9

1. Opłatę za zużytą energię cieplną na podgrzanie wody wodociągowej ustala się na 1 m³ zużycia wody odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
2. Opłatę za zużytą energię cieplną na podgrzanie wody wodociągowej, o której mowa w ust. 1 ustala się jako iloraz kosztów określonych w § 6 ust. 3 niniejszego regulaminu przez ilość wody podgrzanej.
3. Ilość wody podgrzanej w m³ przypadającą na poszczególne lokale ustala się w następujący sposób:
 - 3.1. W lokalach opomiarowanych na podstawie wskazań liczydeł wodomierzy ciepłej wody, które pełnią funkcje podzielników kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej.
 - 3.2. W lokalach nieopomiarowanych na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1.2 regulaminu w sprawie „zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi”
4. Przy ustalaniu ilości wody, o której mowa w ust. 3 zastosowanie mają postanowienia Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi.

§ 10

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 2 ust.5 ustala Rada.
2. Zmiana opłat może nastąpić w trakcie roku kalendarzowego w wyniku:
 - 2.1. zmiany cen przez dostawcę energii cieplnej,
 - 2.2. rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania po sezonie zimowym,
 - 2.3. rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wodociągowej po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Przychody wynikające z wysokości opłat ustalonych na podstawie niniejszego regulaminu Zarząd ujmuje w planach zarządzania nieruchomościami.

§ 11

1. Zarząd prowadzi ewidencję przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów, przychodów i wyników związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzaniem wody wodociągowej jest okres nie dłuższy niż dwanaście miesięcy.
3. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej z indywidualnymi odbiorcami dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie do dnia 30 czerwca danego roku.
4. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia, o którym mowa w § 10 ust. 2 pkt. 2.2. niniejszego regulaminu powstanie różnica między poniesionymi kosztami a opłatami różnicę tą rozlicza się następująco:
 - 4.1. w przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami zwiększeniu ulega opłata za zużytą energię cieplną na centralne ogrzewanie, o której mowa w § 8 niniejszego regulaminu,
 - 4.2. w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, nadwyżka może być rozliczona na lokal poprzez jednorazowy zwrot kwoty proporcjonalnie do powierzchni lokalu lub obniżenie opłaty za zużytą energię cieplną na centralne ogrzewanie, o której mowa w § 8 niniejszego regulaminu, przy czym oba sposoby rozliczenia mogą być stosowane jednocześnie.
 - 4.3. w lokalach użytkowych rozliczenie nadwyżki, o której mowa w pkt. 4.2. dokonane będzie poprzez obniżenie opłaty za zużytą energię na centralne ogrzewanie.
5. Nadpłata przypadająca na dany lokal, a będąca wynikiem rozliczenia nadwyżki, o której mowa w pkt. 4.2. jest rozliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności, pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wniesiony do trzydziestu dni od daty otrzymania rozliczenia, nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa powyżej zostanie zwrócona na wskazane przez użytkownika konto.

§ 12

Uzyskane wpływy z bonifikat, upustów i innych opłat z tytułu niedotrzymania warunków umów przez dostawcę energii cieplnej pomniejszają koszty zużycia energii cieplnej stanowiące podstawę ustalenia wysokości opłat w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 13

1. Temperaturą obowiązującą w izbach mieszkalnych jest minimum + 18 °C mierzona w środku pokoju na wysokości 1 m.
2. Temperatura podgrzanej ciepłej wody wodociągowej w punkcie poboru nie może być niższa niż 55 °C.

§ 14

Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji zostały zaniżone parametry, poniżej wartości określonych w § 13.

§ 15

Upusty, o których mowa w § 14 określa się następująco:

1. za centralne ogrzewanie, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1.1. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 °C w stosunku do temperatury określonej w § 13,

- 1.2. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 °C w stosunku do temperatury określonej w § 13.
2. za podgrzanie wody wodociągowej, za każdą rozpoczętą dobę, w której nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 2.1. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40 °C,
 - 2.2. jedną piętnastą opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40 °C.
3. Upusty, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą letnich przerw w dostawie ciepłej wody spowodowanych konserwacją sieci należącej do dostawcy ciepła.

§ 16

Niedogrzaenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik do administracji Spółdzielni najpóźniej w dniu następnym po stwierdzeniu niewłaściwego działania instalacji. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji najpóźniej następnego dnia po zgłoszeniu. Sprawdzenie winno odbyć się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu.

§ 17

Opłaty wynikające z niniejszego regulaminu wchodzi w skład opłat za używanie lokalu z obowiązkiem ich wnoszenia w terminie:

1. lokale mieszkalne do 15 każdego miesiąca za dany miesiąc,
2. lokale użytkowe do 15 każdego miesiąca za dany miesiąc.

IV. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 18

1. Na zgodny wniosek wszystkich mieszkańców danej nieruchomości Spółdzielnia zainstaluje na koszt mieszkańców podzielniki kosztów na grzejnikach centralnego ogrzewania.
2. W przypadku zainstalowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania Rada określi odrębnym regulaminem zasadę rozliczeń kosztów i ustalania opłat.
3. Rada Nadzorcza może ustalać opłaty, o których mowa w § 2 ust. 5 w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali mieszkalnych w Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może ustalać opłaty, o których mowa w § 2 ust. 5 odrębnie dla lokali mieszkalnych w budynkach niskich i odrębnie dla lokali mieszkalnych w budynkach wysokich.
5. Ustalenia, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 muszą być zawarte w uchwale w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczo-finansowego.

§ 19

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2015 r. uchwałą Nr 47/RN/2015.

§ 20

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2020 r. Uchwałą Nr 26/RN/2020 i wchodzi w życie z dniem wejścia w życie uchwały.

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi Przewodnicząca Rady Nadzorczej