

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY
w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka Helińskiego w Łodzi**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (t.j. z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.),
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.).

§ 2

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo Lokator im. Franciszka Helińskiego z siedzibą w Łodzi, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i/lub centralnego ogrzewania.
2. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody..
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej wody.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.

5. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym, a także koszty stałe dostawy ciepła.
6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będące elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
10. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
12. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic.
13. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła).
14. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 5, są rozliczane w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.
15. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
16. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje do Zarządu dotyczące otrzymanego rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.

§ 3

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali znajdujące się w budynku jest dzielona na:

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

§ 5

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
2. Koszty zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystując powierzchnię lokali w budynku.

§ 6

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.

§ 7

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc x aktualna cena podgrzania 1m³ wody.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonym w umowie rozliczeniowej.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca po dniu złożenia wniosku.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na jego wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§ 9

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie odczytów z ostatniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach rocznych według odczytów wskazań wodomierzy, zaś w przypadku lokali nieopomiarowanych stosuje się postanowienia § 7 ust. 1.
2. Informacje o kosztach i zużyciu podgrzania wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 30 kwietnia następnego roku po okresie rozliczeniowym.
3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
2. Spółdzielnia wyposażyła budynki w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich grzejników;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory posiadające głowice termostatyczne usytuowane w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
5. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 30 kwietnia następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

- 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.
8. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania z uwzględnieniem następujących współczynników wyrównawczych:
- a/ dla poszczególnych lokali w budynkach gdzie występują wyłącznie lokale mieszkalne współczynnik wyrównawczy wynosi "1".
 - b/ dla poszczególnych lokali w budynkach gdzie występują lokale mieszkalne i użytkowe, ale wysokość wszystkich lokali jest taka sama lub różnica wysokości lokali użytkowych w stosunku do mieszkalnych nie przekracza 10%, współczynnik wyrównawczy wynosi "1";
 - c/ gdy różnica wysokości lokali użytkowych i mieszkalnych w poszczególnych budynkach jest powyżej 10%, współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych budynków i lokali określa Zarząd Spółdzielni, z tym, że winny one zostać zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 12

Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.

§ 13

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do budynku ciepłej wody i/lub energii cieplnej.
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie w przypadku ich braku i będą rozliczane wraz z kosztami wody administracyjno-technicznej z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.

6. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.
7. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenie ich zobowiązań za użytkowanie lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Nadpłata opisana w ust. 7 w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległymi opłatami z tytułu opłat eksploatacyjnych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki ustawowe od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 14

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień przekazania lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do otrzymania nadpłaty, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

§ 15

1. Wodomierze ciepłej wody jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
2. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
3. Demontaż, zamontowanie, zaplombowanie wodomierzy, uwierzytelnienie jak i legalizacja dokonywane są przez Spółdzielnię.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z

legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelniania.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 15 listopada 2022 r. Uchwałą nr 22/22 i wchodzi w życie z dniem 23 grudnia 22 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka Helińskiego zatwierdzony Uchwałą Nr 22/19 Rady Nadzorczej S.M. „Towarzystwo Lokator” im. Franciszka HELIŃSKIEGO z dnia 10 grudnia 2019 roku.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego Regulaminu poprzez umieszczenie Regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie Regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
..... Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego
Konrad Jędrasik
Konrad Jędrasik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
..... Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego
Małgorzata Kosela-Rębowska
Małgorzata Kosela-Rębowska