

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA I USTALANIA OPŁAT ZA CIEPŁO
z użytkowników lokali SM im. M. Reja w Łodzi

I) Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.)
4. 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 metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
6. 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.)
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 z 2001 r. poz. 733 z późn. zm.)
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi (**Odbiorca**).
9. Umowa zawarta między **Odbiorcą**, a **Dostawcą ciepła** na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych i pawilonów handlowych (z lokalami użytkowymi) **Odbiorcy**.

II) Postanowienia ogólne

1. Poniższy regulamin rozlicza koszty ciepła związane z centralnym ogrzewaniem (c. o.), koszty ciepła związane z podgrzaniem ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) oraz określa zasady ustalania opłat za ciepło w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych Spółdzielni (**Odbiorcy**), a także zawiera zapisy dotyczące zakresu informacji jaka udzielana będzie użytkownikom lokali mieszkalnych przy rozliczeniach kosztów zakupu ciepła na w/w cele.
2. Wysokość opłat za ciepło w lokalach mieszkalnych ustalana jest w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię (**Odbiorcę**) kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od **Dostawcy ciepła**.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają
 - a) **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. M. Reja (współwłaściciel i zarządca budynków mieszkalnych i właściciel pawilonów handlowych), który kupuje ciepło na podstawie umowy z **Dostawcą ciepła**.
 - b) **Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przesyłania i obrotu ciepłem, od którego **Odbiorca** na podstawie umowy kupuje ciepło).
 - c) **Użytkownik** – osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
 - d) **Koszty zakupu ciepła** – całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym (bloku mieszkalnym).
 - e) **Centralne ogrzewanie (c.o.)** – system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z węzła cieplnego do elementów grzejnych (grzejników) w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
 - f) **Ciepła woda użytkowa (c.w.u.)** – woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana w węźle cieplnym budynku do temperatury wynikającej z § 120

ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- g) **Energia ciepła** – energia ciepła zakupiona u **Dostawcy ciepła** i dostarczona dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
 - h) **Lokal (mieszkalny i użytkowy)** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służąca zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
 - i) **Lokal mieszkalny opomiarowany** – lokal mieszkalny wyposażony w dzierżawione od firmy „Techem” Techniki Pomiarowe os. Lecha 121, 61-298 Poznań, wodomierze zimnej i ciepłej wody posiadające funkcje zdalnego odczytu.
 - j) **Lokal mieszkalny nieopomiarowany** – lokal mieszkalny nie posiadający wodomierzy, lokal mieszkalny wyposażony w wodomierze inne niż dzierżawione od firmy „Techem” Technika Pomiarowa, lokal mieszkalny posiadający wodomierze firmy „Techem”, którym upłynął okres legalizacji.
 - k) **Lokal użytkowy opomiarowany** – lokal użytkowy wyposażony w wodomierze zimnej i ciepłej wody.
 - l) **Lokal użytkowy nieopomiarowany** – lokal użytkowy nie posiadający wodomierzy.
 - m) **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, określona w ewidencji Spółdzielni. do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów, loggii oraz piwnic.
 - n) **Urządzenia pomiarowe** – ciepłomierze zainstalowane w węzłach cieplnych budynków, wodomierze główne budynku, wodomierze zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
 - o) **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej ustala się w przedziale **od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.**
- 4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta stawek opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 - 5. **Użytkownik** lokalu może składać reklamacje dotyczące rozliczenia **w terminie 14 dni od doreczenia rozliczenia.** Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
 - 6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie, na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, chyba że podwyżka spowodowana jest decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
 - 7. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
 - 8. Jeżeli **Użytkownik** zwalnia lokal mieszkalny nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię przed tą datą.
 - 9. Wysokość opłat za dostawę ciepła do lokali użytkowych i terminy ich wnoszenia reguluje każdorazowo umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią i najemcą lokalu użytkowego.
 - 10. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego są płatne z góry do dnia 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za

zwłokę. Odsetki nie są naliczane za płatności dokonywane w kasach Spółdzielni do końca miesiąca, za lokale nie posiadające żadnych zadłużeń.

11. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych, w których nie jest zameldowana żadna osoba są wnoszone w takiej wysokości jak dla jednej osoby.
12. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
13. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu – dla centralnego ogrzewania oraz ilość m^3 wody, lokal i ilość osób zamieszkujących w lokalu – dla ciepłej wody użytkowej.
14. W węzłach ciepłych bloków mieszkalnych zainstalowano urządzenia pomiarowe mierzące całkowite ciepło wpływające do budynku oraz ciepło dostarczone do instalacji centralnego ogrzewania. Na tej podstawie dokonywany jest podział kosztów na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody (c.w.u.).
15. W węzłach ciepłych pawilonów handlowych nr 16/17 i nr 18 (lokalie użytkowe) oraz paw. nr 35 (siedziba Spółdzielni), zainstalowano urządzenia pomiarowe mierzące całkowite ciepło wpływające do budynku oraz ciepło dostarczone do instalacji centralnego ogrzewania. Na tej podstawie dokonywany jest podział kosztów na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody (c.w.u.). Pozostałe pawilony handlowe – paw. nr 4 i paw. nr 30 nie posiadają ciepłej wody, stąd urządzenia pomiarowe umieszczone w węźle mierzą wyłącznie ciepło na cele centralnego ogrzewania.
16. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło przez **Odbiorcę**.

III) Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na poszczególne budynki mieszkalne **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami centralnego ogrzewania w budynku w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.o. od **Dostawcy** ciepła, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.o. (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne budynki odbywa się na podstawie wskazań **urządzeń pomiarowych** zainstalowanych w węzłach ciepłych poszczególnych budynków – zgodnie z zasadami podanymi w pkt. II.14 oraz faktur **Dostawcy** ciepła dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c. o. w okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za centralne ogrzewanie (c.o.) wnoszone przez **Użytkowników** (patrz punkt IV niniejszego regulaminu) jako zaliczki, są rozliczane na koniec okresu rozliczeniowego przez **Odbiorcę**. Różnica między rzeczywistymi kosztami ogrzewania lokalu, a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie, podlega rozliczeniu z **Użytkownikami** lokali w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego. W rozliczeniach przyjmuje się zasadę, że **Użytkownicy** mieszkań dokonali 100% wpłat naliczonych im przez **Odbiorcę**.
6. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są niższe od zaliczkowych opłat (nadpłata), **Odbiorca** (Spółdzielnia) obowiązany jest zwrócić **Użytkownikowi nadpłatę**, po potrąceniu roszczeń finansowych z tytułu opłat za używanie lokali. Powstałą nadpłatę **Użytkownik** potrąca sobie z opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
7. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są wyższe od zaliczkowych opłat (niedopłata), **Użytkownik** lokalu jest obowiązany wnieść do Spółdzielni należną **dopłatę**.

IV) Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych

1. Opłaty za centralne ogrzewanie ustalane są **odrębnie** dla każdego budynku (nieruchomości), po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w rozdziale II) pkt. 3, ppkt. o).
2. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się dzieląc sumę kosztów centralnego ogrzewania, poniesionych dla danego budynku (nieruchomości) w ostatnim okresie rozliczeniowym, przez całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań w tym budynku i liczbę miesięcy.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych posiadających grzejniki c. o. oraz wchodzących w skład tych lokali pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., ogrzewanych ciepłem pośrednim z pomieszczeń sąsiadujących.
4. Tak ustalona opłata zawiera w sobie zarówno opłatę za ogrzewanie danego lokalu mieszkalnego jak i opłatę za ogrzewanie części wspólnych budynku, czyli klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych itp.

V) Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat za centralne ogrzewanie w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pawilonach handlowych

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na każdy pawilon handlowy **odrębnie**.
2. Całkowitymi kosztami centralnego ogrzewania w pawilonie handlowym w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.o. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.o. (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie zasad podziału określonych w rozdziale II) pkt.15. oraz faktur **Dostawcy** ciepła dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c. o. w rocznym okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się dzieląc sumę planowanych kosztów centralnego ogrzewania dla pawilonów handlowych przez powierzchnię ogrzewaną centralnie i liczbę miesięcy w okresie rozliczeniowym.
6. Do powierzchni ogrzewanej centralnie zalicza się powierzchnię użytkową wszystkich czynnych (znajdujących się w najmie) lokali użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: korytarze, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe itp. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali, zgodnie z zawartymi umowami najmu. Do powierzchni ogrzewanych centralnie zalicza się również powierzchnię użytkową piwnic przynależnych do lokalu użytkowego.
7. Stawki opłat ustalane na okres rozliczeniowy powinny umożliwiać osiągnięcie przychodów co najmniej równoważących poniesione (planowane) koszty.
8. Wyliczona na w/w zasadach stawka opłat za c. o. stanowi podstawę do ustalenia opłaty za centralne ogrzewanie i jest elementem umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą lokalu użytkowego i **Odbiorcą**. Opłata za centralne ogrzewanie **nie podlega** rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, a nadwyżka przychodów zaliczana jest do rocznego wyniku z działalności gospodarczej (DG).

VI) Rozliczanie kosztów związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) w lokalach mieszkalnych

1. Koszty przygotowania centralnej ciepłej wody rozliczane są na poszczególne budynki mieszkalne (nieruchomości) **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami przygotowania centralnej ciepłej wody w budynku w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.w.u. od **Dostawcy** ciepła, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.w.u. (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone przez **Dostawcę** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. na poszczególne budynki odbywa się na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych poszczególnych budynków – według zasad podziału podanych w rozdziale II) pkt.14 oraz faktur **Dostawcy** ciepła dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c.w.u. w okresie rozliczeniowym.
5. Suma opłat na przygotowanie c.w.u. (podgrzanie wody), wnoszona przez **Użytkowników** lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych jako zaliczki, jest rozliczana na koniec okresu rozliczeniowego przez **Odbiorcę** w dwóch etapach. Etap I to indywidualne rozliczenie **Użytkownika** ze zużycia ciepłej wody w jego mieszkaniu. Etap II to rozliczenie różnicy pomiędzy kosztami podgrzania wody (przygotowania c.w.u.), poniesionymi przez Spółdzielnię dla danego bloku, a sumą naliczeń dokonanych przez **Użytkowników**, po ich rozliczeniu indywidualnym. W rozliczeniach przyjmuje się zasadę, że **Użytkownicy** mieszkań dokonali 100% wpłat naliczonych im przez **Odbiorcę** (Spółdzielnię).
6. Rozliczenia Etapu I i Etapu II, dokonywane będą w jednym rozliczeniu dostarczonym **Użytkownikowi** w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego. W przypadku gdy rzeczywiste koszty przygotowania c.w.u. (podgrzania wody), będą niższe od zaliczkowych opłat wniesionych przez **Użytkowników**, **Odbiorca** obowiązany jest zwrócić **Użytkownikowi nadpłatę**, po potrąceniu roszczeń finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu. Powstałą nadpłatę **Użytkownik** potrąca sobie z opłat za używanie lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są wyższe od zaliczkowych opłat (niedopłata), **Użytkownik** lokalu jest obowiązany wnieść do Spółdzielni należytą dopłatę.
7. Zarówno powstałą nadpłatę jak i powstałą niedopłatę, w rozliczeniu c.w.u., w danym bloku (nieruchomości), rozlicza się w następujący sposób:
 - a) lokale opomiarowane uczestniczą w nadpłacie lub niedopłacie w takim procencie, jaki procent w całości rocznych opłat stanowią ich naliczenia c.w.u.;
 - b) wyliczoną w sposób podany w punkcie a) nadpłatę lub niedopłatę dzieli się przez roczne zużycie ciepłej wody w bloku, otrzymując stawkę nadpłaty lub niedopłaty w [zł/m³]; otrzymaną stawkę wymnaża się przez roczne zużycie ciepłej wody w danym mieszkaniu – otrzymując kwotę nadpłaty lub niedopłaty w [zł].
 - c) lokale nie opomiarowane (bez wodomierzy) uczestniczą w nadpłacie lub niedopłacie w takim procencie, jaki procent w całości rocznych opłat stanowią ich naliczeń na c.w.u.;
 - d) wyliczoną w sposób podany w punkcie c) nadpłatę lub niedopłatę dzieli się na liczbę osób zamieszkujących w bloku, w mieszkaniach bez wodomierzy – otrzymując kwotę nadpłaty lub niedopłaty w [zł/osobę].

VII) Ustalanie opłat za przygotowanie ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) w lokalach mieszkalnych

1. Opłaty za przygotowanie ciepłej wody użytkowej (podgrzanie wody) ustalane są odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości), po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Przy ustalaniu opłat za przygotowanie c.w.u. stosuje się następujące trzy kryteria podziału:

- a) podział na opłatę stałą i zmienną,
 - b) wskazania wodomierzy ciepłej wody,
 - c) liczba osób zamieszkałych stale w lokalu (ryczałt).
3. Opłatę stałą ustala się na podstawie sumy kosztów stałych na cele c.w.u. poszczególnych budynków oraz kosztów podgrzania wody obiegowej nie zużywanej, płaconych **Dostawcy ciepła** podzieloną przez liczbę lokali mieszkalnych w całości zasobów mieszkalnych **Odbiorcy** i liczbę miesięcy w okresie rozliczeniowym.
 4. Opłata stała, jako opłata ustalona na lokal mieszkalny, wnoszona jest zarówno przez **Użytkowników** lokali mieszkalnych opomiarowanych jak i lokali mieszkalnych nieopomiarowanych.
 5. Opłata zmienna stosowana jest w lokalach mieszkalnych opomiarowanych i jej wysokość jest proporcjonalna do ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu.
 6. Opłatę zmienną uzyskuje się mnożąc stawkę opłat za podgrzanie 1m³ wody przez ilość m³ wskazaną przez wodomierz zainstalowany w mieszkaniu.
 7. Stawkę opłat za podgrzanie 1 m³ wody (w lokalach opomiarowanych) ustala się odrębnie dla każdego bloku (nieruchomości). Od kosztów przygotowania c.w.u., poniesionych w minionym okresie rozliczeniowym, odejmuje się 12-miesięczną opłatę stałą (wszystkie wartości dotyczą lokali opomiarowanych), a otrzymaną kwotę dzieli się przez ilość m³ ciepłej wody zużytą w ciągu minionego okresu rozliczeniowego, przez lokale z wodomierzami.
 8. Opłata za przygotowanie c.w.u. dla lokali nieopomiarowanych jest proporcjonalna do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
 9. Normę zużycia c.w.u. (w m³) dla jednej osoby zamieszkującej w lokalu bez wodomierzy, ustala każdorazowo Rada Nadzorcza, podejmując odpowiednią uchwałę, na wniosek Zarządu Spółdzielni. Tak ustaloną normę mnoży się przez stawkę opłat wyliczoną w punkcie 7. Otrzymana wielkość stanowi miesięczną stawkę opłat za przygotowanie c.w.u. (podgrzanie wody), dla jednej osoby zamieszkującej w lokalu mieszkalnym nie opomiarowanym (bez wodomierzy).
 10. Opłaty wnoszone przez **Użytkowników** lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych stanowią zaliczkę na cele przygotowania c.w.u., rozliczaną w sposób opisanych w rozdziale VI punkty 5, 6, i 7.

VIII) Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat za przygotowanie ciepłej wody użytkowej w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pawilonach handlowych

1. Koszty przygotowania centralnej ciepłej wody rozliczane są odrębnie na każdy pawilon handlowy **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami przygotowania centralnej ciepłej wody w pawilonie w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.w.u. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.w.u. (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. odbywa się na podstawie zasad podziału określonych w pkt. II.15 oraz faktur **Dostawcy** ciepła dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c.w.u. w rocznym okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za podgrzanie c. w. u. ustala się w zależności od wyposażenia technicznego lokali użytkowych. I tak:
 - a) w pawilonach handlowych, których lokale nie posiadają wodomierzy – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

- b) w pawilonach handlowych, w których lokale są wyposażone w wodomierze – proporcjonalnie do ilości m³ wskazanych przez wodomierz.
6. Stawkę opłat za ogrzanie 1m³ wody w pawilonach handlowych ustala się w wysokości umożliwiającej pokrycie co najmniej planowanych kosztów rocznych. Dopuszcza się różnicowanie stawki opłat dla poszczególnych pawilonów handlowych.
 7. Wyliczone na w/w zasadach stawki opłat za c. w. u. stanowią element umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą lokalu użytkowego i **Odbiorcą**. Opłata za c. w. u. wyliczona na podstawie przyjętych stawek i wniesiona do Spółdzielni przez najemcę lokalu użytkowego **nie podlega** rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, a nadwyżka przychodów zaliczana jest do rocznego wyniku z działalności gospodarczej (DG).

IX) Bonifikaty stosowane w rozliczeniach pomiędzy Odbiorcą ciepła i Użytkownikiem lokalu mieszkalnego.

A) Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie (c.o.)

1. Bonifikatę w opłatach za c.o. stosuje się w przypadkach niedogrzanania mieszkania z winy **Odbiorcy** (Spółdzielni) ciepła.
2. W przypadkach gdy niedogrzanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu mieszkalnego przez **Użytkownika** bonifikaty w opłatach za c.o. nie stosuje się.
3. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 20⁰ C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 50 cm.
4. W przypadku gdy temperatura wewnątrz lokalu mieszkalnego jest niższa od obowiązującej, a okres niedogrzanania trwał co najmniej 3 dni **Użytkownikowi** lokalu przysługuje bonifikata za każdy dzień niedogrzanania w wysokości:
 - a) jednej piętnastej części miesięcznej opłaty - o ile temperatura jest niższa od obowiązującej o 4⁰ C lub więcej,
 - b) jednej trzydziestej części miesięcznej opłaty - o ile temperatura jest niższa od obowiązującej mniej niż 4⁰ C.
5. Niedogrzanie lokalu powinien zgłosić **Użytkownik** w dniu stwierdzenia albo najpóźniej w dniu następnym. **Odbiorca** (Spółdzielnia) ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności **Użytkownika**.
6. Nie sprawdzenie reklamacji przez **Odbiorcę** jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
7. **Użytkownik nie ma prawa samowolnie odliczać bonifikat. Niedopłaty czynszu z tytułu odliczeń, które samowolnie dokona Użytkownik są traktowane jako zaległości czynszowe i obciążone są odsetkami.**

B) Bonifikaty w opłatach za przygotowanie centralnej ciepłej wody (c.w.u.) w lokalach mieszkalnych

1. **Użytkownikom** lokali mieszkalnych **nieopomiarowanych** przysługuje bonifikata jeżeli w przeciągu kolejnych trzech dni ciepła woda dostarczana była przez czas krótszy niż 10 godzin dziennie. Za ciepłą wodę uważana jest woda o temperaturze minimum 45⁰ C.
2. Wysokość bonifikaty za każdy dzień braku dostawy ciepłej wody wynosi 1/30 miesięcznej opłaty wynikającej z liczby osób zamieszkujących na stałe w danym lokalu.
3. Bonifikaty **nie udziela się od opłaty stałej** wnoszonej przez **Użytkownika** lokalu na przygotowanie c.w.u.
4. Bonifikaty, o których mowa w ust. 2 **nie udziela się** za okres braku ciepłej wody w miesiącu, w którym dokonywane są planowane remonty i konserwacje urządzeń ciepłowniczych - na warunkach opisanych w ust. 2.
5. **Bonifikaty, o których mowa w ust. 2 i 4 rozlicza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a warunkiem ich rozliczenia jest wystąpienie nadwyżki opłat**

(nadpłaty) nad kosztami przygotowania c.w.u. w okresie rozliczeniowym - liczone dla całości zasobów mieszkaniowych Odbiorcy.

6. **Użytkownicy** lokali mieszkalnych opomiarowanych, na czas planowanych przerw w dostawach ciepłej wody, mają obowiązek zamknięcia zaworów odcinających jej dopływ do lokalu.
7. Brak ciepłej wody powinien zgłosić **Użytkownik** w dniu stwierdzenia albo najpóźniej w dniu następnym. **Odbiorca** ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności **Użytkownika**.
8. Nie sprawdzenie reklamacji przez **Odbiorcę** jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
9. **Użytkownik nie ma prawa samowolnie odliczać bonifikat. Niedopłaty czynszu z tytułu odliczeń, które samowolnie dokona Użytkownik są traktowane jako zaległości czynszowe i obciążone są odsetkami.**

X) Obowiązki informacyjne Odbiorcy (Spółdzielni) wobec użytkowników lokali mieszkalnych

1. Na **Odbiorcy** (Spółdzielni) ciąży obowiązek przekazywania użytkownikom lokali mieszkalnych informacji dotyczących rozliczeń zakupu ciepła dla budynku i lokalu, w którym zamieszkują.
2. **Odbiorca** nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych (ciepłomierze i podzielniki kosztów), stąd obowiązki informacyjne przekazywane użytkownikom lokali, dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła odbywać się będą w oparciu o § 9 ust. 3) pkt. a) i b) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
3. Najważniejsze obowiązki informacyjne **Odbiorcy** to:
 - a) **dla budynku**:
 - ilość pobranego ciepła,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu;
 - b) **dla lokalu**:
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty.
4. Zgodnie z art. 45c ust. 1 **Odbiorca** (Spółdzielnia) dostarczy nieodpłatnie **Użytkownikowi** lokalu mieszkalnego informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła w budynku i lokalu, w którym on mieszka – **nie rzadziej niż raz w roku**.

XI) Przepisy sankcyjne

1. Zabrania się samowolnego (bez uprzedniego powiadomienia Spółdzielni) zrywania lub usuwania plomb wodomierzy zainstalowanych w lokalu.
2. Lokale **Użytkowników**, którzy dokonają samowolnego zerwania lub usunięcia plomby **rozliczane będą jak lokale nieopomiarowane, czyli według ilości zamieszkałych osób – powiększonej o 50%.**
3. Zabrania się działań mających na celu zniekształcenie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu.
4. Jeżeli służby techniczne Spółdzielni stwierdzą, że w lokalu **Użytkownika** zniekształcono wskazania wodomierza, poprzez celową ingerencję w jego układ pomiarowy, Spółdzielnia zgłosi do Prokuratury możliwość popełnienia przestępstwa na jej szkodę.”

XII) Postanowienia końcowe

1. Traci moc obowiązujący dotychczas Regulamin rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 maja 2013 r. *Uchwałą Nr 18/2013* oraz zmiany do Regulaminu wprowadzone *Uchwałą nr 22/2015 z dnia 18.08.2015 r.* oraz *Uchwałą nr 26/2017 z dnia 10.10.2017 r.* – Rady Nadzorczej.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi w dniu **13 grudnia 2022 r. Uchwałą Nr 19/2022** i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Małgorzata Szafranska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Wojciech Nowicki