

# REGULAMIN USTALANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## I. Podstawa prawna i postanowienia wstępne.

### §1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. 2018.1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (tekst jedn. Dz. U. 2019.755 ze zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz. U. 2019. 503 ze zmianami),
5. Ustawa dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2020.65 ze zmianami),
6. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 2

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów dostawy energii elektrycznej, zużytej na cele nieruchomości wspólnych, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.
2. Regulamin niniejszy stosuje się do:
  - a) lokali opomiarowanych, tzn. lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe,
  - b) lokali nieopomiarowanych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe lub urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność cechy legalizacji.
3. Obowiązek rozliczania energii elektrycznej nie wymaga zawierania przez Spółdzielnię odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami z wyłączeniem:
  - a) najmu lokali użytkowych,
  - b) lokali użytkowych niebędących własnością Spółdzielni.

## II. Definicje

### § 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
2. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
3. **Lokal samodzielny** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym
4. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,

5. **Powierzchnia użytkowa nieruchomości** – suma powierzchni użytkowych lokali,
6. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunt oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
7. **Okres rozliczeniowy** – czas trwania jednego cyklu rozliczeniowego; okresy rozliczeniowe i terminy dostarczenia użytkownikom lokali rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

### **III. Ogólne zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej.**

#### **§ 4**

Koszty energii elektrycznej rozlicza się w zasobach Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi cenami określonymi w:

1. Taryfie dla energii elektrycznej,
2. Taryfie dla usług dystrybucji energii elektrycznej.

#### **§ 5**

1. Podstawą rozliczania kosztów energii elektrycznej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty jej zakupu zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy.
2. Koszty energii elektrycznej dzielą się na:
  - a) koszty stałe, składające się z opłaty sieciowej stałej, przejściowej, handlowej, abonamentowej,
  - b) koszty zmienne, składające się z energii elektrycznej czynnej, opłaty jakościowej zmiennej, opłaty kogeneracyjnej.

#### **§ 6**

Koszty energii elektrycznej rozliczane są w oparciu o:

- a) powierzchnię użytkową,
- b) wskazania liczników energii elektrycznej,
- c) wskazania podliczników energii elektrycznej,
- d) ryczałt,
- e) ilość lokali,
- f) wielkość różnicy pomiędzy wskazaniem liczników elektrycznych głównych a sumą wskazań indywidualnych podliczników energii elektrycznej,
- g) punkty oświetlenia zewnętrznego.

#### **A. Ustalenie i rozliczenie kosztów energii elektrycznej nieruchomości wspólnej i dźwigów osobowych.**

#### **§ 7**

1. Koszty energii elektrycznej na potrzeby nieruchomości wspólnej ustala się odrębnie dla każdego budynku jako sumę kosztów stałych i zmiennych, pomniejszoną o koszty energii:
  - a) samodzielnych lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych,
  - b) dźwigów osobowych opomiarowanych i nieopomiarowanych,
  - c) ryczałtów za energię elektryczną dla firm zewnętrznych wg umowy zawartej ze Spółdzielnią,
  - d) innych lokali opomiarowanych.
2. Koszt energii elektrycznej lokalu jest to iloraz kosztów ustalonych wg ust. 1 i ilości lokali mieszkalnych w budynku.

3. Koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby węzła cieplnego w nieruchomości wielobudynkowej obciążają budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty energii elektrycznej dla opomiarowanego dźwigu osobowego ustala się na podstawie podlicznika zamontowanego w punkcie poboru, z którego dźwig pobiera prąd.
5. Koszty energii elektrycznej dla nieopomiarowanego dźwigu osobowego, ustala się jako iloczyn wskaźnika zużycia energii elektrycznej i kosztów wyliczonych na podstawie zużycia zarejestrowanego przez główny licznik energii elektrycznej, z którego dźwig osobowy pobiera prąd. Koszty wykazane na liczniku głównym pomniejsza się o koszty energii elektrycznej lokali użytkowych i garaży.
6. Wskaźnik zużycia energii elektrycznej dla nieopomiarowanych dźwigów osobowych ustala się jako iloraz kosztów wynikających z podliczników dźwigów osobowych opomiarowanych i kosztów wyliczonych na podstawie zużycia zarejestrowanego przez główne liczniki energii elektrycznej, z których pobierają prąd. Koszty głównego licznika pomniejsza się o koszty energii elektrycznej lokali użytkowych i garaży.
7. Wskaźnik zużycia energii elektrycznej dla nieopomiarowanych dźwigów osobowych wylicza się na dany rok na podstawie kosztów energii elektrycznej poniesionych w roku poprzednim.

## § 8

1. Użytkownik wnosi miesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym w opłatach za używanie lokalu. Wysokość zaliczki ustala się jako iloraz kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem prognozy zmian cen dostaw energii i liczby lokali w okresie rozliczeniowym.
2. Różnica powstała pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami energii elektrycznej na potrzeby części wspólnej budynku rozliczana jest następująco:
  - a) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych opłat za używanie lokalu, bądź na pisemne żądanie zwraca się użytkownikowi,
  - b) niedopłatę użytkownik winien uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia łącznie z opłatami za używanie lokalu.
3. W przypadku użytkownika posiadającego zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu nadpłata z tytułu rozliczenia energii elektrycznej zaliczona zostanie przez Spółdzielnię w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach.

### **B. Ustalenie i rozliczenie kosztów energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego.**

## § 9

1. Koszty energii elektrycznej oświetlenia terenów zewnętrznych nieruchomości ustalone są na podstawie podlicznika zamontowanego w punkcie poboru. Koszty te stanowią koszty mienia Spółdzielni.
2. Koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego lokali użytkowych w pawilonach wolnostojących ustala się w oparciu o koszty stałe i zmienne, proporcjonalnie do ilości lokali, których dotyczy.

### **C. Ustalenie i rozliczenie kosztów energii elektrycznej dla garaży wbudowanych w nieruchomości i kompleksów garaży.**

#### **§ 10**

Koszty energii elektrycznej dla garaży wbudowanych w nieruchomości i kompleksów garaży stanowiących oddzielną nieruchomość ustala się jak w § 5. Użytkownik garażu, w którym nie ma instalacji elektrycznej nie ponosi kosztów zmiennych energii elektrycznej.

#### **§ 11**

Koszty stałe energii elektrycznej dla garażu, stanowią iloraz tych kosztów i ilości garaży.

#### **§ 12**

Koszty zmienne rozlicza się w oparciu o:

- a) wskazania głównego licznika energii elektrycznej,
- b) wskazania podliczników energii elektrycznej,
- c) wielość różnicy pomiędzy wskazaniem głównego licznika energii elektrycznej a sumą wskazań podliczników energii elektrycznej w garażach.

#### **§ 13**

1. Koszty zmienne rozlicza się w następujący sposób dla:

- a) garaży wbudowanych w nieruchomości oraz kompleksów garaży opomiarowanych, gdzie wszystkie garaże posiadają podlicznik, na podstawie odczytu licznika głównego energii elektrycznej i podliczników w garażach.

Koszt energii elektrycznej garażu stanowi sumę iloczynu ilości zużytej energii wykazanej przez podliczniki oraz obowiązującej ceny i różnicy zużytej energii elektrycznej pomiędzy wskazaniem głównego licznika, a sumą wskazań podliczników w garażach, rozliczony jako iloraz tej różnicy i ilości garaży, pomnożonej przez obowiązującą cenę,

- b) kompleksów garaży opomiarowanych i nieopomiarowanych, gdzie część garaży nie posiada podlicznika na podstawie odczytu licznika głównego energii elektrycznej i podliczników w garażach. Koszt energii elektrycznej garażu stanowi:

- dla garaży opomiarowanych:

iloczyn ilości zużytej energii wykazanej przez podlicznik w garażu opomiarowanym i obowiązującej ceny w okresie rozliczeniowym,

- dla garaży nieopomiarowanych:

różnica zużytej energii elektrycznej pomiędzy wskazaniem głównego licznika a sumą wskazań podliczników w garażach opomiarowanych, rozliczona jako iloraz iloczynu tej różnicy i obowiązującej ceny kWh oraz ilości garaży nieopomiarowanych.

2. W przypadku nieudostępnienia garażu do odczytu podlicznika energii elektrycznej przyjmuje się najwyższe zużycie kWh w garażu w danym kompleksie garaży i nie podlega ono rozliczeniu.
3. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej z użytkownikami dokonywane jest za okres rozliczeniowy.

#### **D. Ustalenie i rozliczenie kosztów energii elektrycznej dla garaży wielostanowiskowych.**

##### **§ 14**

1. Koszty energii elektrycznej garaży wielostanowiskowych ustala się w oparciu o koszty stałe i zmienne poniesione w okresie rozliczeniowym.
2. Koszty wynikające z ust.1 rozlicza się dla jednego stanowiska postojowego, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w garażu wielostanowiskowym.

#### **IV. Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu.**

##### **§ 15**

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) dwukrotne powiadomienie użytkowników o terminach odczytu podliczników,
- b) dokonanie i dostarczenie rozliczenia użytkownikom,
- c) rozpatrzenie reklamacji dotyczącej rozliczenia energii elektrycznej dla lokalu.

##### **§ 16**

Do obowiązków użytkownika należy:

- a) zapewnienie prawidłowego użytkowania instalacji i podlicznika energii elektrycznej,
- b) informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzenia pomiarowego,
- c) umożliwienie Spółdzielni wykonania odczytu i przeprowadzenie przeglądu instalacji elektrycznej,
- d) ponoszenie kosztów energii elektrycznej oraz legalizacji, demontażu, montażu i plombowania podlicznika elektrycznego.

#### **V. Postanowienia końcowe.**

##### **§ 17**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 6/2/2020 z dnia 04.02.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.03.2020 r. dla nieruchomości, których okres rozliczeniowy rozpoczyna się po tym dniu.

*Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej FSM Nr 28/10/2020 z dn. 20.10.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2021 r. – Aneks Nr 1.*