

Regulamin
rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota -Dąbie” w Krakowie

(tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone aneksem nr 1/2024, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej ”Wspólnota-Dąbie nr 30/8/2024 z dnia 22.01.2024r.)

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2001 Nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. - Prawo o miarach (Dz.U. 2001 Nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U.1982 Nr 30 poz.210 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz.U. 2001 Nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami)
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
8. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019 poz. 759 z późniejszymi zmianami)
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami)
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami),
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie z dnia 3.06.2002r. z późniejszymi zmianami.
12. Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zawarta pomiędzy: MPWiK, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.
13. Umowy zawarte pomiędzy EDF Polska lub następcą prawnym PGE EC S.A., MPEC, a Spółdzielnią - o współpracy dostarczania ciepła zawarta z dostawcą ciepła dla celów ciepłej wody użytkowej.

ZASADY OGÓLNE.

Słowniczek

Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:

1. **Spółdzielnia** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota-Dąbie”
2. **użytkownik lokalu** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną posiadającą:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – nie dotyczy osoby prawnej,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) prawo odrębnej własności,
- d) najem lokalu na podstawie zawartej umowy,

Użytkownikiem lokalu jest również osoba fizyczna lub prawna czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu,

3. **lokal** - lokal mieszkalny, znajdujący się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię
4. **cwu** - ciepła woda użytkowa,
5. **wodomierz główny ciepłej wody użytkowej** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość podgrzanej wody, zainstalowany na wymienniku ciepłej wody użytkowej - własność MPEC S.A. w Krakowie,
6. **wodomierz indywidualny** - przyrząd pomiarowy, mierzący ilość pobranej ciepłej wody w lokalu (radiowy) – własność Spółdzielni,
7. **firma zewnętrzna** - firma dokonująca odczytu indywidualnych wodomierzy na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
8. **dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią - MPEC S.A. w Krakowie,
9. **odbiorca ciepła** - Spółdzielnia, otrzymująca ciepło od dostawcy zgodnie z zawartą umową na potrzeby podgrzania wody,
10. **okres rozliczeniowy** - okres obejmujący I lub II półrocze roku kalendarzowego,
11. **rozliczenie ciepłej wody użytkowej** – dokument przedstawiający wynik porównania kosztów podgrzania wody dostarczanej do lokalu z naliczonymi w okresie rozliczeniowym opłatami zaliczkowymi.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej w lokalach, wyposażonych w instalację cwu oraz określa prawa i obowiązki użytkowników tych lokali i Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.
3. Spółdzielnia, działając w imieniu i na rzecz użytkowników lokali, pośredniczy w dostawie energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC S.A. w Krakowie do budynków stanowiących zasoby spółdzielcze na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Każdy budynek mieszkalny wyposażony w instalację cwu posiada urządzenia mierzące ilość zużytego ciepła do podgrzania wody, wodomierz główny mierzący ilość wody dostarczanej do budynku oraz indywidualne wodomierze lokalowe cwu, posiadające funkcję zdalnego odczytu.
5. Wykonana przez Spółdzielnię w budynku instalacja cwu stanowi część wspólną nieruchomości do wodomierza indywidualnego.
6. Koszty wykonania i remontu instalacji cwu w budynku obciążają fundusz remontowy danego budynku.
7. Koszty konserwacji i naprawy instalacji cwu oraz legalizacji wodomierzy indywidualnych wraz z nakładkami radiowymi obciążają koszty konserwacji danego budynku.

§ 2

Obowiązki i prawa Spółdzielni.

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest:
 - a) montaż i remont instalacji cwu w budynkach spółdzielczych,
 - b) konserwacja i naprawa instalacji cwu oraz legalizacja indywidualnych wodomierzy cwu z nakładką do zdalnego odczytu, zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi,
 - c) wymiana uszkodzonych wodomierzy indywidualnych lub nakładek do odczytu radiowego,
 - d) dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych siłami własnymi lub poprzez zlecenie prac firmie zewnętrznej,
 - e) rozliczanie kosztów cwu i ustalanie wysokości opłat zaliczkowych.
2. Spółdzielnia ma prawo kontrolowania stanu technicznego instalacji cwu oraz urządzeń pomiarowych, w tym stwierdzenia czy plomby są nienaruszone, czy nie ma uszkodzeń wodomierzy indywidualnych, nakładek radiowych oraz innych nieprawidłowości. Spółdzielnia, w celu sprawdzenia prawidłowości pomiaru poboru wody, może dokonywać kontrolnych odczytów zużycia cwu poprzez chwilowe uruchomienie przepływu wody.
3. Odczyty wskazań liczników indywidualnych dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wstrzymaniu dostawy cwu do lokalu mieszkalnego, w razie uchylania się użytkownika lokalu od uiszczania opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego, jeżeli zaległości wobec Spółdzielni przekraczają wysokość opłat należnych za okres co najmniej trzech miesięcy. Wstrzymanie dopływu cwu nie zwalnia użytkownika lokalu do ponoszenia kosztów stałych cwu, stanowiących część opłaty zaliczkowej oraz część rozliczenia kosztów cwu.

§ 3

Obowiązki i prawa użytkownika lokalu.

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a) zachowanie oplombowania wodomierza indywidualnego wraz z nakładką radiową w stanie nienaruszonym przez cały okres eksploatacji,
 - b) udostępnianie lokalu - w uzgodnionym wcześniej terminie - osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu sprawdzenia stanu instalacji cwu,
 - c) niezwłoczne zgłaszanie do Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji cwu oraz wodomierza indywidualnego,
 - d) utrzymywanie w należytych stanie technicznym armatury zamontowanej na instalacji cwu od zaworu w skrzynce wodomierzowej lokalu (w tym usuwanie wszelkich nieszczelności),
 - e) pokrycie kosztów naprawy instalacji cwu oraz urządzeń pomiarowych, uszkodzonych przez użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ma prawo otrzymywać rozliczenie zużycia cwu w terminie określonym w § 6 ust. 1 niniejszego regulaminu, jak również ma prawo składać reklamację dotyczącą rozliczenia, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.

3. Wszelkie remonty instalacji wewnętrznej cwu tj. od zaworu w skrzynce wodomierzowej lokalu do armatury zamontowanej na instalacji cwu, użytkownik lokalu może wykonać wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
4. W przypadku uszkodzenia instalacji cwu lub urządzeń pomiarowych cwu - niezawinionych przez użytkownika lokalu - podstawą rozliczenia zużycia wody w bieżącym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody w tym lokalu w ostatnich 2 okresach rozliczeniowych. Powyższą zasadę stosuje się do czasu stwierdzenia przez Spółdzielnię sprawności instalacji wodociągowej i urządzeń pomiarowych.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię ingerencji użytkownika lokalu w instalację cwu, wodomierz, nakładkę do odczytu radiowego, uniemożliwiającej prawidłowy pomiar zużycia cwu, uszkodzenie lub zerwanie plomby, użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą w wysokości 500,00zł, a podstawą rozliczenia zużycia cwu w bieżącym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie cwu w tym lokalu w ostatnich 2 okresach rozliczeniowych. Powyższą zasadę stosuje się do czasu stwierdzenia przez Spółdzielnię sprawności instalacji wodociągowej i urządzeń pomiarowych.
6. Użytkownik lokalu, wyposażonego w instalację cwu ma obowiązek wnosić miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet cwu, wykazywane jako opłaty stałe za moc zamówioną oraz opłaty zmienne za ciepło dostarczane na podgrzanie wody w budynku. Opłaty te należy wnosić na takich samych zasadach jak pozostałe opłaty za korzystanie z lokalu.

§ 4

Zasady rozliczania kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby cwu to zobowiązania pieniężne Spółdzielni wobec dostawcy energii cieplnej, wynikające z faktur, wystawianych przez MPEC S.A. w Krakowie, zgodnie z umowami, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii, w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych tj. ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych poszczególnych budynków wyposażonych w instalację cwu, mierzących zużycie ciepła.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie na każdy budynek.
3. Każdy lokal mieszkalny, wyposażony w instancję cwu posiada indywidualny wodomierz z nakładką do zdalnego odczytu, mierzący ilość pobranej cwu.
4. Spółdzielnia stosuje metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tych budynkach zgodne z art. 45 a ust. 8 i 9 ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.
5. Koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby cwu w danym budynku rozlicza się na poszczególne lokale w podziale na koszty:
 - a) ogrzewania wody - rozliczane wg wskazana wodomierzy indywidualnych,
 - b) koszty stałe na przygotowanie ciepłej wody - rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali.

6. Przyjęta metoda rozliczania zużycia energii cieplnej na potrzeby cwu i kosztów ponoszonych przez użytkowników lokali obejmuje wszystkie lokale, wyposażone w instalacje cwu w danym budynku.
7. Wysokość opłat ustalana jest w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła na podgrzanie cwu, wynikających z faktur dostawcy.
8. Koszty cwu obejmują:
 - a) koszty podgrzania wody, wynikające z faktur dostawcy ciepła, obejmujące:
 - opłaty stałe z tytułu gotowości do podgrzania - za moc zamówioną i za stałe usługi przesyłowe,
 - opłaty zmienne z tytułu dostarczonego nośnika energii cieplnej - za zużytą energię cieplną oraz za usługi przesyłowe zmienne,
 - b) koszty zimnej wody, która podlega podgrzaniu – wysokość zużycia wskazują indywidualne wodomierze cwu.
9. Koszt stały podgrzania wody, przypadający na dany lokal stanowi iloraz sumy kosztów stałych budynku, wynikających z faktur dostawcy w danym okresie rozliczeniowym oraz sumy powierzchni użytkowej lokali w budynku, wyposażonych w instalację cwu.
10. Koszt zmienny podgrzania 1m³ wody w danym budynku stanowi iloraz sumy kosztów dostarczonego ciepła w danym okresie rozliczeniowym (opłata zmienna) i sumy ilości cwu, wykazanej na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
11. Koszt podgrzania wody w danym lokalu w przyjętym okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ilości wody podgrzanej na podstawie wskazań indywidualnego wodomierza cwu oraz kosztu podgrzania 1m³ wody w tym budynku.

§ 5

Ustalanie zaliczek za ciepłą wodę użytkową.

1. Wysokość opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów cwu w pierwszym okresie rozliczeniowym tj. po zainstalowaniu i uruchomieniu w budynku instalacji cwu wynosić będzie dla wszystkich lokali, korzystających z cwu 2m³/m-c, przy założeniu średniej ceny 1m³ podgrzania wody w Spółdzielni, wyliczonej wg zaliczek obowiązujących pozostałych budynkach oraz kosztu stałego, określonego dla budynku.
2. W kolejnych okresach rozliczeniowych wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej na poczet cwu wyliczana jest odrębnie dla każdego lokalu na podstawie faktycznego zużycia cwu w poprzednim okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu zmiany cen nośników kosztów cwu.
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych wnoszonych na poczet cwu może ulec zmianie, jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów ogrzewania lub dostarczanie wody.

§ 6

Rozliczenie ciepłej wody użytkowej w lokalach .

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów cwu następuje w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, poprzez zestawienie kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym na podgrzanie cwu, dostarczonej do lokalu z naliczonymi opłatami zaliczkowymi.

2. W wyniku rozliczenia kosztów cwu, Spółdzielnia ustala wysokość należnej dopłaty lub nadpłaty z tego tytułu, wskazując termin uregulowania należności lub sposób rozliczenia nadpłaty.
3. Rozliczenie cwu w okresie rozliczeniowym zawiera następujące dane:
 - a) dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanej cwu przez wodomierze lokalowe w budynku,
 - powierzchnia użytkowa lokali w budynku, wyposażonych w instalację cwu,
 - koszty stałe zakupu ciepła dla potrzeb cwu,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła, zużytego do przygotowania cwu,
 - koszt podgrzania 1m³ wody w budynku,
 - koszt stały zakupu ciepła przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
 - b) dla lokalu:
 - ilość cwu zarejestrowanej przez indywidualny wodomierz,
 - koszt podgrzania cwu,
 - koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet cwu,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet cwu w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku.
4. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów zużycia cwu przypadających na lokal, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie 30 dni od dokonania rozliczenia.
5. Decyzję o odroczeniu terminu zapłaty lub rozłożeniu na raty w/w kwoty podejmuje Zarząd Spółdzielni na pisemny, indywidualny wniosek użytkownika.
6. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych jest większa niż koszty zużycia cwu przypadające na lokal, nadpłata zostanie zaliczona użytkownikowi na poczet opłat za kolejne miesiące lub wypłacona użytkownikowi na jego indywidualny wniosek, pod warunkiem braku zadłużenia wobec Spółdzielni.
7. Dopuszcza się możliwość pokrycia roszczenia Spółdzielni wobec użytkownika lokalu z innych tytułów związanych z opłatami za eksploatację i utrzymanie lokalu z nadpłaty, wynikającej z rozliczenia cwu.
8. Użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od ustalonej nadpłaty.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, użytkownik obejmujący lokal przejmuje prawa i obowiązki z tytułu rozliczenia kosztów cwu.
10. Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 - dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia cwu. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
11. O sposobie załatwienia reklamacji użytkownik zostanie powiadomiony pisemnie w terminie 30 dni od daty złożenia pisma.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie w dniu 12 grudnia 2022r. Uchwałą nr 184/56/2022 i wchodzi w życie z dniem 1.01.2023r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie uchwalony w dniu 26.06.2017r. uchwałą Nr 326/31/2017.
4. Treść niniejszego regulaminu umieszcza się na stronie internetowej i na tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnia na żądanie użytkownika lokalu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Na oryginalne właściwe podpisy i pieczęcie