

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

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1385 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 2028 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 2160, z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648)
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 172 z późn. zm.),
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 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
8. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019 poz. 759 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1225),
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 późn.zm.),
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. Koszty wykonania i remontu instalacji cwu w budynku obciążają fundusz remontowy danego budynku.
6. Instalacja cwu w budynku stanowi część wspólną budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu przysługującego użytkownikowi lokalu.
7. Koszty konserwacji i naprawy instalacji cwu oraz legalizacji wodomierzy ciepłej wody 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,
 - 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 dokonywania kontrolnych odczytów zużycia cwu poprzez chwilowe uruchomienie przepływu wody w celu sprawdzenia prawidłowości pomiaru poboru wody i sprawdzenie stanu technicznego urządzeń pomiarowych.
 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.

§ 3

Obowiązki i prawa użytkownika lokalu.

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a) udostępnianie lokalu - w uzgodnionym wcześniej terminie - osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu sprawdzenia prawidłowości funkcjonowania indywidualnych wodomierzy oraz dokonania naprawy instalacji cwu,
 - b) niezwłoczne zgłaszanie do Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji cwu oraz wodomierza indywidualnego,
 - c) utrzymywanie w należytym stanie technicznym armatury zamontowanej na instalacji cwu od zaworu w skrzynce wodomierzowej lokalu (w tym usuwanie wszelkich nieszczelności).
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 stwierdzenia zerwania lub uszkodzenia plomb legalizacyjnych oraz celowej ingerencji użytkownika w instalację cwu, powodującej nieprawidłowy pomiar zużycia wody, użytkownik lokalu zostanie obciążony za zużycie cwu wg z § 6 ust. 12, a za uszkodzenie lub zerwanie plomby legalizacyjnej - opłatą w wysokości 400,00 zł/szt.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek wносить opłaty zaliczkowe oraz pokrywać koszty za dostarczane ciepło na potrzeby cwu.

§ 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, jako współwłaściciel i zarządca budynków, stosuje metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tych budynkach, zgodne z art. 54 a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzeniem w sprawie 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.
 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 podgrzani cwu, wynikających z faktur dostawcy.
 6. 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.
 7. 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, korzystających z cwu.
 8. 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 .
 9. 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 opłat za ciepłą wodę użytkową.

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację cwu zobowiązany jest wносить - łącznie z pozostałymi opłatami za korzystanie z lokalu, w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca - miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zakupu cwu, obejmującej koszty zmienne oraz koszty stałe.

2. Opłaty zaliczkowe wnoszone są w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
3. 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 $2\text{m}^3/\text{m-c}$, przy założeniu średniej ceny 1m^3 podgrzania wody w Spółdzielni, wyliczonej wg zaliczek obowiązujących pozostałych budynkach oraz kosztu stałego, określonego dla budynku.
4. 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.
5. 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. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów cwu następuje w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego- poprzez zestawienie rzeczywistych kosztów cwu z naliczonymi opłatami zaliczkowymi.
2. Po dokonaniu rozliczenia kosztów zużycia cwu, Spółdzielnia określa użytkownikowi lokalu należną dopłatę bądź kwotę nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia cwu.
3. Rozliczenie cwu w okresie rozliczeniowym zawiera następujące dane:
 - a) dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanej cwu przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
 - powierzchnia użytkowa lokali, korzystających z cwu,
 - koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - średni koszt podgrzania 1m^3 wody,
 - koszt stały cwu przypadający na 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
 - koszt dostarczenia 1m^3 wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - 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,
 - wielkość naliczonych opłat zaliczkowych na poczet cwu,
 - wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych 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.
12. W przypadku stwierdzenia celowej ingerencji użytkownika lokalu w instalację cwu, skutkującej nieprawidłowym pomiarem jej zużycia, zerwaniem lub uszkodzeniem plomb legalizacyjnych, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
13. W przypadku braku legalizacji urządzenia pomiarowego z winy Spółdzielni oraz nieprawidłowego funkcjonowania instalacji cwu, niezawinionego przez użytkownika lokalu, zużycie cwu zostanie naliczone według średniego zużycia, wykazanego w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 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 2022 r. 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.