

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIĘKNA” w NYSIE**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) 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),
- 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. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 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.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie,
- 9) Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piękna” w Nysie.

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” z siedzibą w Nysie zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej i elektrycznej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: liczniki ciepła, podzielniki kosztów, wodomierze ciepłej i zimnej 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.
 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 będący 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 jest 1 lipca do 30 czerwca roku następnego lub od 1 stycznia do 31 grudnia w zależności od zawartej umowy z firmą rozliczeniową a dla ciepłej wody są okresy: od 1 stycznia do 30 czerwca, 1 lipca 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 powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
 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. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
 15. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 30 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 3

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

— energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody.

 2

— energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4

Rozliczenie kosztów podgrzania wody

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie :
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów stałych z tytułu gotowości natychmiastowej dostawy ciepłej wody (straty ciepła w systemie zasilania i cyrkulacji) w wysokości 20% kosztów zmiennych
 - 3) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach z uwzględnieniem pkt. 2.
3. 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 liczbę lokali w budynku.
4. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
5. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się do rozliczenia zużycie wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
7. 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. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania 1 m³ ciepłej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego budynku na podstawie kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku – przewidywany koszt podgrzania wody obliczony jako iloczyn średniego zużycia energii cieplnej na 1m³ wody za dwa ostatnie okresy rozliczeniowe i aktualnie obowiązującej ceny za energię.
9. Wielkość zaliczkowego miesięcznego zużycia wody w lokalu może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.



10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
11. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.
12. Rozliczenia wniesionych zaliczek na poczet zużycia ciepłej wody Spółdzielnia dokonuje w okresach półrocznych według odczytów wskazań wodomierzy.
13. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu .
14. 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 lub budzący wątpliwości.

§ 5

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
2. Całkowite koszty na potrzeby centralnego ogrzewania określa się na podstawie :
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów stałych z tytułu występowania wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali pomniejszających koszty zmienne obliczonych jako proporcja powierzchni lub kubatury tych części do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.
 - 3) kosztów stałych z tytułu uwzględnienia braku opomiarowania grzejników w łazienkach oraz emitowane ciepło z pionów w lokalach w wysokości 15% kosztów zmiennych – tylko w przypadku rozliczania lokali wyposażonych w podzielniki kosztów.
 - 4) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla celów centralnego ogrzewania wg wskazań liczników lub wskazania podzielników kosztów zamontowanych w budynkach z uwzględnieniem pkt. 2 i 3.
3. W przypadku rozliczania budynku wielolokalowego metodą wykorzystującą ciepłomierze lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia swojego lokalu w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i podzielników oraz umożliwienia dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku.



4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni zarządcy budynku ciepłomierzy, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.
5. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody rozliczania c.o. opartej o wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni w przypadku wystąpienia o takie rozliczenie minimum 60% użytkowników lokali stosując zasadę 1 lokal -1 głos.
6. W przypadku nie wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego na montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania stosuje się metodę ryczałtowego rozliczenia kosztów polegającą na obciążeniu użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania równymi iloczynowi średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego powiększonymi o 20%.
7. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla budynków z lokalami nieopomiarowanymi wykonuje się według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
8. Dla budynków opomiarowanych podzielnikami kosztów okres rozliczeniowy trwa od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego lub od 1 stycznia do 31 grudnia w zależności od zawartej umowy z firmą rozliczeniową.
9. Odczyty wskazań podzielników kosztów będą dokonane w terminie do trzydziestu dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego .
10. Rozliczenie kosztów c.o. nastąpi w okresie do 3-m-cy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
11. Lokatorowi przysługuje 30 dniowy termin wniesienia odwołania do rozliczenia kosztów liczony od dnia otrzymania.
12. W przypadku uznania odwołania wynikła z tego tytułu korekta jest rozliczana w następnym sezonie grzewczym.
13. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku .
14. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania stosując metody wykorzystujące:

- 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nieopomiarowanych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów w zakresie kosztów stałych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 3) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów w zakresie kosztów zmiennych – wskazania tych liczników ciepła lub podzielników kosztów,
15. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokali w bryle budynku za wyjątkiem budynków nieopomiarowanych.

§ 6

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 wzrostu zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
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 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 zmniejszenia ich zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.

§ 7

1. 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 zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, 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.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomb 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.
3. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

§ 8

1. Wodomierze 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. Kosztami demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu.
4. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. 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.

§ 9

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w dniu 13.12. 2022 r. Uchwałą nr 21/2022 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023r. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej uchwalony w dniu 12.03.2020r uchwałą nr 9/2020.
2. 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
Konieczny Władysław

.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Nowakowska Bronisława

.....
