

REGULAMIN

określający zasady indywidualnego rozliczania kosztów obcej energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.);
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie;
3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. 2015.139 późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach. (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 884).

Słowniczek:

Ilekrót w niniejszym Regulaminie mowa jest o:

1. **Dysponencie lokalu** – należy przez to rozumieć: osoby fizyczne lub prawne będące członkami spółdzielni, właścicielami lokali, osobami posiadającymi własnościowo spółdzielcze prawo do lokalu, najemcami lokali oraz osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, dysponujące lokalem pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” w Krakowie;
2. **budynku** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
3. **lokalu**, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy w rozumieniu niniejszego Regulaminu;
4. **lokalu mieszkalnym**, należy przez to rozumieć pozostający w zasobach Spółdzielni lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych; (lokal ma firma jak to się ma)
5. **lokalu użytkowym**, należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej w szczególności w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną oraz wyodrębniony garaż;
6. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć te części nieruchomości które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, w szczególności fundamenty, ściany nośne, kanały wentylacyjne i spalinowe, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji, rynny, rury spustowe, ofasowania;
7. **sublicznik** – należy przez to rozumieć indywidualny wodomierz zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej podgrzana wodę do lokalu Dysponenta lub wodomierz na instalacji wodnej rozprowadzającej wodę po budynku;
8. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświecenia” w Krakowie;
9. **MPEC** – należy przez to rozumieć Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Krakowie S.A., która jest dostawcą użytkowej wody ciepłej;
10. **Zakład Gazowy** - należy przez to rozumieć Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo (PGNiG) S.A., która jest dostawcą gazu do podgrzania zimnej wody.

Heel

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady:
 - 1) ewidencji księgowej kosztów dostawy ciepła do budynków i przychodów z opłat za podgrzanie wody,
 - 2) rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za podgrzanie wody.
2. Wszystkie ujęcia ciepłej wody w lokalach oraz w częściach wspólnych budynków pozostających w zasobach Spółdzielni winny być opomiarowane. Opomiarowania dokonuje Spółdzielnia.
3. Koszty opomiarowania rozlicza Spółdzielnia z właściwych funduszy.

§ 2

Charakterystyka kosztów dostawy ciepła

1. Kosztami dostawy ciepła do budynku, w przypadku zakupu ciepła z zewnątrz są wyłącznie koszty zafakturowane przez dostawcę ciepła.
2. Kosztów utrzymania węzłów c.w., kotłowni gazowych eksploatowanych przez zarządcę budynku oraz kosztów instalacji wewnętrznych, nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Obciążają one koszt eksploatacji budynku.
3. Koszty podgrzania wody ewidencjonowane są z podziałem na koszty stałe i zmienne.
 - 1) zakup ciepła z MPEC-u:
 - a) koszty stałe stanowią: opłatę za moc zamówioną, opłatę stałą za przesył, opłatę abonamentową, nośnik ciepła i inne,
 - b) koszty zmienne stanowią: opłatę za ciepło, opłatę zmienną za przesył i inne.
 - 2) zakup gazu z Zakładu Gazowego:
 - a) koszty stałe stanowią: opłatę abonamentową, opłatę dystrybucyjną stałą i inne,
 - b) koszty zmienne stanowią: opłatę za paliwo gazowe, opłatę dystrybucyjną zmienną, opłatę za odchylenia od ciepła spalania i inne.

§ 3

Charakterystyka rozliczenia kosztów na budynki

1. Rozliczenie kosztów odbywa się w zależności od rozwiązań technicznych:
 - 1) na jeden budynek - jako suma zużycia wg wszystkich zamontowanych ciepłomierzy lub gazomierzy na danym budynku;
 - 2) na grupę budynków - jako suma zużycia wszystkich budynków obsługiwanych przez jeden ciepłomierz lub gazomierz.
2. Rozliczenie kosztów na grupę budynków odbywa się:
 - 1) dla budynków obsługiwanych przez dostawę ciepła z MPEC:
 - a) koszty stałe – proporcjonalnie wg mocy zamówionej na c.w.u.,
 - b) koszty zmienne – proporcjonalnie do sumy zużycia wody wykazanej na indywidualnych sublicznikach w poszczególnych budynkach.
 - 2) dla budynków obsługiwanych przez kotłownię - dostawy z Zakładu Gazowego:
 - a) koszty stałe – proporcjonalnie wg ilości lokali w poszczególnych budynkach,
 - b) koszty zmienne – proporcjonalnie do sumy zużycia wody wykazanej na indywidualnych sublicznikach w poszczególnych budynkach.

§ 4

Rozliczenie kosztów opłaty stałej na poszczególne lokale

1. Koszty z tytułu dostaw ciepła z MPEC rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania (zł/m²).
2. Koszty z tytułu dostaw gazu z Zakładu Gazowego rozlicza się w/g ilości mieszkań (zł/mieszkanie).
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty lub niedopłaty wynikłą różnicę rozlicza się analogicznie jak w ust. 1 i 2.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów opłaty zmiennej ze względu na rodzaje budynków

W zależności od rozwiązań technicznych rozliczenie kosztów z tytułu opłaty zmiennej odbywa się według odrębnych zasad dla:

- 1) budynków w których wszystkie lokale są wyposażone w subliczniki – lokale opomiarowane,
- 2) budynków w których część lokali nie jest wyposażona w indywidualne subliczniki – lokale nieopomiarowane.

§ 6

Rozliczenie kosztów z tytułu opłaty zmiennej na poszczególne lokale

1. Każde rozliczenie obejmuje porównanie kosztów i przychodów w budynku.
2. W budynkach o których mowa w § 5 ust. 1 koszty dzieli się na koszty:
 - 1) obciążające Dysponentów lokali wg. wskazań ich subliczników,
 - 2) koszty wspólne nieruchomości, obciążające koszty eksploatacji wg wskazań subliczników.
3. W budynkach o których mowa w § 5 ust. 2 koszty dzieli się na:
 - 1) koszty obciążające Dysponentów lokali wg. wskazań ich subliczników,
 - 2) koszty obciążające Dysponentów lokali nieopomiarowanych,
 - 3) koszty wspólne nieruchomości, obciążające koszty eksploatacji wg wskazań subliczników.
4. Koszty podgrzania wody przez MPEC, dla Dysponentów lokali nieopomiarowanych ustala się:
 - a) Dysponenci posiadający lokale nieopomiarowane wnoszą za podgrzanie wody opłatę ryczałtową (zł/osobę),
 - b) Opłaty ryczałtowe za c.w.u. nie podlegają rozliczeniu,**
 - c) Stawka opłaty ryczałtowej wyliczana jest na podstawie ilości ciepła zużytego na podgrzanie 1 m³ wody jaka wystąpiła w poprzednim rocznym okresie rozliczeniowym.

Wyliczenie wg. wzoru:

$$q = \frac{\text{Suma GJ}}{\text{Suma m}^3}$$

gdzie:

- q - wskaźnik zużycia energii cieplnej (GJ/m³)
 suma GJ - suma GJ na dany budynek (GJ/m³)
 suma m³ - ilość ciepłej wody zużytej przez dysponentów lokali – suma wskazań subliczników c.w.u. plus 4m³ na osobę/m-c
 - ustaloną ilość energii q zwiększa się o 200% tj. $q \times 200\% = q_2$
 tj. maksymalna ilość energii dla mieszkań nieopomiarowanych
 - wysokość opłaty ryczałtu dla 1 osoby wylicza się wg. wzoru:

Prace

$q_2 \times 4m^3 \text{ wody} \times \text{aktualne ceny ciepła i opłaty za usługę przesyłową.}$

5. Koszty podgrzania wody przez Zakład Gazowniczy dla Dysponentów lokali nieopomiarowanych ustala się:
 - a) Dysponenci posiadający lokale nie opomiarowane wnoszą za podgrzanie wody opłatę ryczałtową (zł/osobę).
 - b) **Opłaty ryczałtowe za c.w.u. nie podlegają rozliczeniu.**
 - c) Stawka opłaty ryczałtowej wyliczana jest:
 - na podstawie ilości gazu zużytego na podgrzanie $1m^3$ wody jaka wystąpiła w poprzednim rocznym okresie rozliczeniowym.

Wyliczenie wg. wzoru:

$$q = \frac{\text{Suma } m^3 \text{ gazu}}{\text{Suma } m^3 \text{ wody}}$$

gdzie:

- q - wskaźnik zużycia gazu
- suma m^3 gazu - suma m^3 na dany budynek
- suma m^3 wody - ilość ciepłej wody zużytej przez Dysponentów lokali – suma wskazań subliczników c.w.u. plus $4m^3$ na osobę /m-c
- ustaloną ilość gazu q zwiększa się o 200% tj. $q \times 200\% = q_2$
tj. maksymalna ilość gazu dla mieszkań nieopomiarowanych
- wysokość opłaty ryczałtu dla 1 osoby wylicza się wg. wzoru:
 $q_2 \times 4m^3 \text{ wody} \times \text{aktualne ceny gazu}$ (tj. suma opłat: za gaz, dystrybucyjnej zmiennej oraz opłaty za odchylenia od ciepła spalania).

§ 7

Dokonywanie odczytów i terminy ich wykonywania

1. Odczyty wskazań subliczników dokonywane są co najmniej raz w roku.
2. Odczyty mogą być dokonywane w lokalach jak i zdalnie – drogą radiową, w zależności od możliwości technicznych i istniejących potrzeb.
3. W przypadku odczytów dokonywanych w lokalach o ich terminach Spółdzielnia powiadamia przez wywieszenie ogłoszeń na bramach wejściowych do budynku co najmniej na trzy dni przed.
4. Odczyty indywidualnych subliczników dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
5. W czasie odczytu w lokalach subliczniki winny być łatwo dostępne dla odczytującego tj. nie zabudowane, nie zastawione wyposażeniem lub meblami.
6. Podczas odczytu subliczników w lokalach upoważniony przedstawiciel Spółdzielni sprawdza prawidłowość montażu, stan plomb, numer i wskazania licznika. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia sublicznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej lokal zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
7. Jeżeli w wskazanym terminie odczyt w lokalu nie mógł być wykonany z powodu nie udostępnienia urządzeń pomiarowych Dysponent lokalu sam ustala ze Spółdzielnią kolejny termin, jednak nie późniejszy niż 7 dni od terminu ustalonego przez Spółdzielnię. W przypadku nie zastosowania się do tych postanowień lokal rozliczany jest jak lokal nieopomiarowany.

§ 8

Ustalenie zaliczek.

1. Zaliczki na podgrzanie wody stanowią:
 - 1) zaliczka z tytułu opłaty stałej,
 - 2) zaliczka z tytułu opłaty zmiennej.

Beef

2. Zaliczkę opłaty stałej za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla każdego budynku i oblicza się:
 - 1) dla dostaw ciepła z MPEC jako planowane roczne koszty stałe ciepła z MPEC podzielone przez powierzchnię użytkową lokali w przeliczeniu na 1 m-c (zł/m²),
 - 2) dla dostaw gazu z Zakładu Gazowego jako planowane roczne koszty gazu podzielone przez ilość mieszkań obsługiwanych przez daną kotłownię w przeliczeniu na 1 m-c (zł/mieszk.).
3. Miesięczną opłatę stałą dla Dysponenta oblicza się następująco:
 - 1) w przypadku budynków dla których energia do podgrzania wody dostarczana jest przez MPEC ustala się jako iloczyn stawki opłaty stałej i powierzchni użytkowej lokalu Dysponenta;
 - 2) w przypadku budynków w których podgrzanie wody następuje poprzez gaz dostarczany z Zakładu Gazowego ustala się jako iloraz z kosztów przypadających na cały budynek przez ilość lokali w tym budynku (zł/mieszk./m-c).
4. Zaliczkę na opłatę zmienną za c.w.u. dla lokali opomiarowanych ustala się jako iloczyn stawki za m³ podgrzania wody danego budynku i indywidualnego zużycia wody ciepłej (m³) z wybranego okresu rozliczeniowego, przy czym stawkę za 1 m³ podgrzania wody użytkowej budynku ustala się wg wzoru:

$$\frac{Q \times C}{\text{Suma } W_i}$$

gdzie:

Q – to ilość GJ lub m³ gazu z wybranego okresu rozliczeniowego

C – to cena GJ (obejmuje stawkę ceny ciepła i stawkę opłaty za usługi przesyłowe) lub m³ gazu (obejmuje opłatę za paliwo gazowe, opłatę dystrybucyjną zmienną, opłatę za odchylenia od ciepła spalania na okres zaliczkowy

Suma W_i – to suma wskazań indywidualnych subliczników z wybranego dla Q okresu rozliczeniowego.

5. W przypadku nowo oddanych do eksploatacji budynkach wysokość opłat zaliczkowych ustala się:
 - 1) w przypadku opłaty stałej – wg. zasad ogólnych;
 - 2) w przypadku opłaty zmiennej – szacunkowo poprzez ustalenie prognozowanego zużycia ciepła na nowy budynek w oparciu o zużycie budynku o zbliżonych parametrach.
6. Stawki zaliczek na opłatę stałą, stawki zaliczek za 1m³ podgrzania wody oraz stawki opłaty ryczałtowej na dany okres rozliczeniowy zatwierdza Zarząd SM.

§ 9

Rozliczanie zaliczek

1. Zaliczki naliczone od Dysponentów lokali na pokrycie kosztów podgrzania wody rozliczane są co najmniej raz w roku.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, następuje w następujący sposób:
 - 1) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów za podgrzanie w tym okresie nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od zaległości, w drugiej kolejności na pokrycie zaległości opłat, a w trzeciej kolejności na poczet bieżących opłat. Na pisemny wniosek Dysponenta lokalu, po rozliczeniu odsetek i zaległości nadpłata może być zwrócona przelewem na wskazany rachunek lub w gotówce w kasie Spółdzielni;
 - 2) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa rzeczywistych kosztów podgrzania w tym okresie, Dysponent lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę w terminie ustalonym na rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek Dysponenta może rozłożyć niedopłatę na raty, o ile Dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec

Spółdzielni. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje zgodnie ze Statutem SM „Oświecenia” naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie;

- 3) Dysponent lokalu może wnieść do Spółdzielni **reklamację** do rozliczenia za podgrzanie wody, w nieprzekraczalnym terminie do **14-tu** dni od dnia jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona w ciągu **30-tu** dni;
- 4) po zamknięciu okresu rozliczeniowego zobowiązania z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

§ 10

Rozliczanie należności przysługujących Spółdzielni z tytułu podgrzania wody.

1. W przypadku zmiany opłat przez MPWiK w Krakowie w okresie rozliczeniowym Spółdzielnia dokonuje dodatkowe odczyty subliczników na dzień ich zmiany.
2. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Dysponenta do dyspozycji Spółdzielni wykonuje się odczyt pośredni subliczników wszystkich lokali podłączonych do wodomierza głównego, do którego podłączony jest przekazywany lokal oraz odczytu tego wodomierza MPWiK. Zebrane dane służą do końcowego rozliczenia z Dysponentem przekazującym lokal Spółdzielni.
3. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Dysponenta nowemu Dysponentowi wszelkie zobowiązania wynikające z rozliczenia podgrzania wody przejmuje nowy Dysponent.
4. W przypadku objęcia lokalu przez Dysponenta w wyniku nabycia pierwotnego, w szczególności poprzez nabycie na licytacji komorniczej, ewentualne nierozliczone do momentu nabycia koszty podgrzania wody zalicza się do kosztów operacyjnych Spółdzielni.
5. W przypadku przejściowej niesprawności sublicznika w lokalu zaistniałej:
 - 1) nie z winy Dysponenta lokalu – ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy:
 - a) w tym lokalu, jeśli w trakcie niesprawności sublicznika nie nastąpiła zmiana Dysponenta lokalu;
 - b) w budynku, w którym znajduje się lokal, jeśli w trakcie niesprawności sublicznika nastąpiła zmiana Dysponenta lokalu;
 - 2) z winy Dysponenta lokalu – ilość pobranej wody ustala się jak dla lokalu nieopomiarowanego.
6. W przypadku stwierdzenia poboru wody z pominięciem zainstalowanego sublicznika lub czasowego wymontowania sublicznika celem nielegalnego poboru wody przez Dysponenta koszty ustala się jak dla lokalu nieopomiarowanego.
7. W przypadku czasowego wymontowania sublicznika należność z tytułu podgrzania wody za czas wymontowania ustala się na podstawie średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy w tym lokalu. Potrzeba wymontowania winna być zgłoszona Spółdzielni. Wymontowania i zamontowania sublicznika dokonuje Spółdzielnia na koszt Dysponenta lokalu.

§ 11

Obowiązki Dysponenta lokalu

Dysponent lokalu obowiązany jest do:

- 1) utrzymania we właściwym stanie technicznym należących do niego urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 2) nie wykonywania jakichkolwiek czynności mogących wpłynąć na zmianę stanu technicznego urządzeń wodnokanalizacyjnych bez uzyskania zgody Spółdzielni;
- 3) nadzorowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym miejsca w którym jest zainstalowany sublicznik oraz zabezpieczenie sublicznika przed uszkodzeniem lub zaborem,
- 4) kontrolowania sprawnego funkcjonowania subliczników zainstalowanych w danym lokalu,

Recf

- 5) natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu zerwania plomby z sublicznika, jego osłon, uszkodzeniu sublicznika lub zaborze.

§ 12

Legalizacja i dokumentacja wodomierzy i subliczników

1. Legalizacja wodomierzy i subliczników przeprowadzana jest zgodnie z ustawą Prawo o miarach.
2. Każdy sublicznik po zainstalowaniu, legalizacji lub wymianie musi być zabezpieczony plombą Spółdzielni. Plomba posiada indywidualny numer, który jest odnotowany w dokumentacji Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi na bieżąco dokumentację subliczników. Dokumentacja obejmuje dokumenty legalizacyjne, w tym nr fabryczny wodomierza, datę zamontowania wodomierza, nr plomby Spółdzielni, adnotacje dotyczące zużycia zgodnie z okresem odczytu, uwagi dotyczące eksploatacji – awarie, demontaż itp., inne adnotacje ustalone przez pion techniczny Spółdzielni.

§ 13

Postanowienia końcowe.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 89/2016 z dnia 14.12.2016 r. i ma zastosowanie do rozliczeń poczynwszy od dnia 01.01.2017 r.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM "Oświecania"

[Podpis]
Stanisław Czeczowski

[Podpis]