

UCHWAŁA Nr 100/I 2022
z dnia 20.09. 2022 r.

**Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie**

w sprawie: Uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła do centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.

Na podstawie art. 46 § 2 Prawa spółdzielczego oraz § 127 i § 129 ust. 4 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie uchwala co następuje :

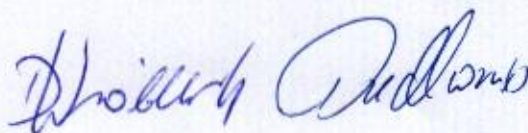
1. Uchwala się Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła do centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Wynik głosowania:

Ogółem.....9

Za9
Przeciw.....
Wstrzym.....

RADA NADZORCZA
SM. im. J.I. Kraszewskiego
w Sopocie



REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA DO CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. J. I. KRASZEWSKIEGO W SOPOCIE

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2022 r. poz. 1385 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 15.04.2022 r. (t. j. Dz. U. Z 2022 r. poz. 1225) 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. 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie,
- 9) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego z siedzibą w Sopocie, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, 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 okres od 1 października – 30 września a ciepłej wody okres od 1 stycznia do 31 grudnia. Rozliczenia ciepłej wody decyzją Zarządu mogą być dokonywane w okresach kwartalnych lub miesięcznych.
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 powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona 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.

§ 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,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią oraz odczyty ciepłomierzy w węźle cieplnym nieruchomości.

§ 5

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie :
 - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami ciepła,
 - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.

§ 6

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.

§ 7

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 3 m³/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1 m³.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej z winy użytkownika lokalu obciążają go wszelkie koszty wymiany danego urządzenia.
3. 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

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1 m³ zimnej wody w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nowego użytkownika nową, biorąc pod uwagę przewidywane zużycie ciepłej wody w lokalu.

§ 9

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej dwóch ostatnich rozliczeń.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach rocznych według odczytów wskazań wodomierzy. Zarząd może ustalić okres rozliczeniowy kwartalny lub miesięczny.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 40 dni od dnia odczytu.
3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa. W lokalach gdzie odczyt radiowy był niemożliwy z przyczyn technicznych obecność użytkowników wymaga uprzedniego powiadomienia.

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej za okres rozliczeniowy.
2. Spółdzielnia wyposaża każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - a) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - b) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - c) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - d) zakres termomodernizacji budynku;
 - e) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
5. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 10 grudnia po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.
8. 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.

§ 12

Koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur w następujący sposób:

Do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za zużyte ciepło, opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową stałą, opłatę abonamentową, opłatę za konserwację

węzłów oraz opłatę za energię elektryczną dzieląc ich sumę przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.

§ 13

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie w okresach rozliczeniowych.
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 zmiany cen lub znaczącej zmiany 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.
6. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia.
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 będą potrącane przez Spółdzielnię zaległości w opłatach bieżących lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 14

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomb legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich używania, 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.

§ 15

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. Urządzenia pomiarowe poszczególnych lokali (wodomierze, ciepłomierze itp.) stanowią własność dysponenta lokalu.
3. Kosztami wynikającymi z prawidłowej eksploatacji w tym demontażem, zamontowaniem i zaplombowaniem wodomierzy, ich uwierzytelnieniem i legalizacją obciążony jest użytkownik lokalu poprzez opłaty na fundusz remontowy.
4. 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.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie w dniu **20.09.2022 r.** Uchwałą nr **100/2022** i wchodzi w życie z dniem **1.10.2022 r.**
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.