
**Regulamin rozliczania
kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.)
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”**

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 050/2022	23 listopad 2022

Małgorzata Olsz

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
5. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2028).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836).
10. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2063)
11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13.04.2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885).
12. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. 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. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

Pojęcia podstawowe

Ilekrót w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

1. **„Użytkownika lokalu”** należy przez to rozumieć: członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, najemcę lokalu, oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu.
2. **„Wodomierzu indywidualnym”** należy przez to rozumieć wodomierz c.c.w.u. zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej c.c.w.u. do lokalu danego Użytkownika.
3. **„Wodomierzach c.c.w.u. administracyjnej”** należy przez to rozumieć wodomierze zainstalowane w częściach wspólnych nieruchomości, które rejestrują zużycie c.c.w.u. na potrzeby gospodarcze.

4. **"Wodomierzu zbiorczym"** należy przez to rozumieć wodomierz zainstalowany przez Spółdzielnię, który wyznacza ilość wody do podgrzania zużytej w budynku lub grupie budynków.

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.) w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

§ 2

1. Każdy odbiorca c.c.w.u. z wewnętrznej domowej instalacji c.c.w.u. jest Użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.
2. Poszczególne elementy instalacji c.c.w.u., a w szczególności:
 - rury doprowadzające c.c.w.u. do zaworu przed wodomierzem danego lokalu,
 - wodomierz główny budynku,
 - reduktory,bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią część wspólną nieruchomości.
3. Każdy Użytkownik lokalu odpowiada za:
 - instalację wodociągową w lokalu od zaworu odcinającego w lokalu do kurków czerpalnych,
 - instalację kanalizacyjną w lokalu od trójnika przyłączeniowego na pionie zbiorczym łącznie z przyborami.
4. Koszty opomiarowania lokalu (instalacja nowego wodomierza, naprawa, legalizacja, wymiana uszkodzonego) ponosi Użytkownik lokalu.
5. Koszty opomiarowania lokali będących własnością Spółdzielni obciążają odpowiednio koszty Spółdzielni.
6. Koszty opomiarowania ujęć c.c.w.u. w częściach wspólnych budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji danego budynku.
7. Ujęcia c.c.w.u. w częściach wspólnych budynku, lokalach będących własnością Spółdzielni oraz wszystkich lokalach użytkowych muszą być opomiarowane.
8. Określony przez Spółdzielnię typ wodomierza z modułem radiowym Firmy ISTA, montuje lub wymienia na zlecenie Spółdzielni firma zewnętrzna.
Kosztami obciążony jest Użytkownik lokalu, który spłaca je w 2 kolejnych okresach rozliczeniowych (raty uwzględnione są przy rozliczeniu kosztów c.c.w.u.).
9. O terminie legalizacji i konieczności wymiany wodomierza/y c.c.w.u., Dział Techniczno-Administracyjny powiadomi Użytkowników lokali do 7 dni przed rozpoczęciem prac, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych.

§ 3

1. Na poniesione przez Spółdzielnię koszty c.c.w.u. składają się:
 - a) koszty zużycia zimnej wody do podgrzania wg wskazań wodomierza zbiorczego lub sumy wskazań wodomierzy indywidualnych zużycia c.c.w.u.,
 - b) koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania zimnej wody na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy, składających się z dwóch elementów:
 - opłaty stałej (MW),
 - opłaty zmiennej z tytułu dostarczonej energii do podgrzania (GJ),
2. Koszty opłaty stałej rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

3. Koszty zimnej wody do podgrzania i opłaty zmiennej z tytułu dostarczonej energii do podgrzania rozliczane są proporcjonalnie do sumy zużycia wodomierzy indywidualnych c.c.w.u. w budynku.
4. Koszty związane z obsługą rozliczenia c.c.w.u. obciążają Użytkowników lokali i wykazane są w odrębnej pozycji rozliczenia.

III. ODCZYTY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 4

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonywane są drogą radiową.
2. Terminy, w których dokonane będą odczyty, zostaną podane na tablicach ogłoszeń w budynkach, co najmniej 7 dni przed ich dokonaniem.
3. W przypadku odpięcia modułu radiowego lub gdy zachodzi prawdopodobieństwo wadliwego działania wodomierza, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia urządzenia pomiarowego w celu dokonania odczytu i ewentualnego wstępnego sprawdzenia poprawności jego działania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
4. W razie nieudostępnienia lokalu do odczytu w wyznaczonym terminie, Użytkownik lokalu zobowiązany jest samodzielnie dokonać odczytu i dostarczyć go do Działu Techniczno-Administracyjnego w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od ustalonego terminu odczytu.

Odczyt przekazany przez Użytkownika lokalu powinien zawierać: **imię i nazwisko, adres lokalu, nr wodomierzy, ich wskazania z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, oraz datę i podpis Użytkownika lokalu.**

Odczyt zawierający ww. informacje może być przekazany drogą elektroniczną na wskazany w zawiadomieniu adres e-mail wg wzoru:

Nazwisko i imię:
Adres: ul. lokal nr:
Wodomierz nr: wskazanie:
Wodomierz nr: wskazanie:
Wodomierz nr: wskazanie:
Data:
Podpis Użytkownika lokalu:

5. Jeżeli wskazanie z urządzenia pomiarowego nie zostanie przekazane, zużycie c.c.w.u. zostanie ustalone na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA C.C.W.U.

§ 5

1. Rozliczenie zawiera wszystkie informacje określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r.
2. Rozliczenia kosztów zużycia c.c.w.u. dokonuje specjalistyczna firma działająca na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

3. Nadzór i kontrolę nad prawidłowością rozliczeń sprawuje Spółdzielnia. Z tego tytułu uprawniona jest do żądania od firmy rozliczeniowej wyjaśnienia wszelkich wątpliwości zgłaszanych przez Użytkowników lokali.
4. Odpowiedzialność za prawidłowe i terminowe rozliczenie kosztów zużycia c.c.w.u. ponosi firma specjalistyczna, na której spoczywa obowiązek wyjaśniania wszelkich powstałych wątpliwości.

§ 6

1. Podstawą rozliczenia c.c.w.u. jest liczba lokali oraz wskazania wodomierzy indywidualnych.
2. Dla budynków znajdujących się w zasobach SM „Krakus“ przyjmuje się dwunastomiesięczne okresy rozliczeniowe.
3. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonywane są w terminach rocznych wg harmonogramu odczytów urządzeń pomiarowych obowiązującego w SM „Krakus”.

§ 7

1. W pierwszym okresie rozliczeniowym po montażu pierwotnym podstawą odpłatności za zużytą c.c.w.u. jest miesięczna zaliczka, ustalona każdorazowo przez Zarząd w oparciu o:
 - opłatę stałą przypadającą na lokal,
 - średnie zużycie c.c.w.u. przypadające na jedną osobę oraz średni koszt 1 m³ zimnej wody do podgrzania wraz z opłatą zmienną z tytułu dostarczonej energii do podgrzania w budynkach Spółdzielni wyposażonych w instalację c.c.w.u., z uwzględnieniem przyjętego procentowego wskaźnika zmiany cen.
2. Miesięczną zaliczkę na każdy następny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego lokalu w oparciu o koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego biorąc pod uwagę:
 - opłatę stałą przypadającą na lokal,
 - iloczyn zużycia c.c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego i kosztu 1m³ zimnej wody do podgrzania wraz z opłatą zmienną z tytułu dostarczonej energii do podgrzania,z uwzględnieniem przyjętego procentowego wskaźnika zmiany cen.
Zaliczka ta wprowadzana jest od czwartego miesiąca następnego okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownicy lokali mają prawo wystąpić z pisemnym uzasadnionym wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki. Powyższe dotyczy również nowych właścicieli lokali. Zmiana wysokości zaliczki obowiązywać będzie od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia zmiany.
4. Zaliczkę na poczet c.c.w.u. Użytkownik lokalu uiszcza do dnia 15-go każdego miesiąca przy opłacie za użytkowanie lokalu.
5. Przewidywany procentowy wskaźnik wzrostu cen, o którym mowa w ustępie 1 i 2, ustalany jest przez Zarząd.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów zużycia c.c.w.u. sporządza się w ciągu trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.

2. Rozliczenie wniesionych przez Użytkownika lokalu zaliczek za c.c.w.u. za dany okres rozliczeniowy dokonywane jest w następujący sposób:
 - a) W przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów zużycia c.c.w.u. w tym okresie, nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odsetki od tych zaległości oraz inne należności na rzecz Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
 - b) W przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów zużycia c.c.w.u. w tym okresie, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dopłaty brakującej kwoty przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej lecz nie później niż w terminie do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. Nie uregulowanie niedopłaty we wskazanym terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, nadpłata po potrąceniu należności, o których mowa powyżej może zostać zwrócona na wskazany przez Użytkownika lokalu rachunek bankowy.
4. Dokonywanie przez Użytkownika lokalu wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego lokalu z tytułu rozliczenia c.c.w.u. lub potrącenie w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.
5. Zakwestionowanie przez Użytkownika lokalu kwoty lub sposobu rozliczenia, nie zwalnia Użytkownika lokalu z wniesienia ustalonej przez Spółdzielnię opłaty w obowiązującym terminie.
6. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni uzasadnioną reklamację w sprawie rozliczenia zużycia c.c.w.u. w nieprzekraczalnym terminie do 30 dni od dnia jego otrzymania.
7. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu poprawności działania wodomierza indywidualnego ma on prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. W przypadku, gdy zostanie potwierdzona prawidłowość działania wodomierza indywidualnego Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania wodomierza indywidualnego koszty ekspertyzy ponosi Spółdzielnia.
8. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczane do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 9

Uchylenie się przez Użytkownika lokalu od uiszczania bieżących opłat za użytkowanie lokalu przez okres trzech kolejnych miesięcy może spowodować odłączenie dostawy c.c.w.u. do danego lokalu.

§ 10

1. W razie eksploatacyjnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego, którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości zużycia c.c.w.u., do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się zużycie c.c.w.u. w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. Jeżeli zachodzi podejrzenie, że uszkodzenie wodomierza powstało w poprzednim okresie rozliczeniowym to podstawą do ustalenia zużycia c.c.w.u. stanowi zużycie z drugiego okresu poprzedzającego bieżący okres rozliczeniowy.
3. W przypadku jeśli dla części okresu rozliczeniowego brak jest odczytu z uwagi na uszkodzenie urządzenia pomiarowego i jednocześnie dla pozostałej części okresu rozliczeniowego istnieje odczyt z nowego urządzenia pomiarowego - do ustalenia zużycia za pełny okres rozliczeniowy stosuje się średniodobowe zużycie z nowego urządzenia.
4. W przypadku stwierdzenia umyślnego uszkodzenia wodomierza lub umyślnego uszkodzenia plomb lub nasadek radiowych; poboru c.c.w.u. z pominięciem wodomierzy; przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem; stosowania przez Użytkownika lokalu urządzeń zakłócających pracę wodomierza, zużycie c.c.w.u. zostanie ustalone na poziomie ryczałtu miesięcznego w wysokości 6 m³/os.
Kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego zostanie obciążony Użytkownik lokalu.
5. Jeżeli wodomierz nie posiada aktualnej cechy legalizacyjnej z winy Użytkownika lokalu od następnego dnia po upływie ważności legalizacji, zużycie c.c.w.u. zostanie ustalone na poziomie ryczałtu miesięcznego w wysokości 6 m³/os.
6. W przypadku stwierdzonej i udokumentowanej awarii instalacji wodnej, powstałe z tego tytułu ubytki (w ilościach wskazanych przez Dział Techniczno-Administracyjny) będą rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali. Powyższe ubytki nie będą uwzględniane/wliczone do ustalania zaliczkowych opłat za c.c.w.u.
7. Po przekazaniu lokalu do Spółdzielni rozliczenie zużycia odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego odczyty na dzień przekazania lokalu. Użytkownik zdający lokal ma obowiązek pozostawić adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, zobowiązany jest również do uregulowania ewentualnych należności wynikających z rozliczenia. W przypadku nadpłaty zostanie ona przez Spółdzielnię zwrócona na wskazany rachunek bankowy.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zobowiązaną lub uprawnioną z tytułu rozliczenia c.c.w.u. jest osoba będąca Użytkownikiem lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Ewentualne rozliczenia pomiędzy byłym, a obecnym Użytkownikiem lokalu dokonywane powinny być pomiędzy ww. Stronami.
9. Użytkownicy, którzy wynajmują lokale, rozliczają się we własnym zakresie z wynajmującymi, bez udziału Spółdzielni.

§ 11

1. Koszty konserwacji instalacji c.c.w.u., które poniesie Spółdzielnia w okresie od 01.12.2022 r. do 30.06.2023 r. uwzględniane będą na dotychczasowych zasadach w rozliczeniach rocznych.
2. Koszty konserwacji instalacji c.c.w.u., które poniesie Spółdzielnia po dniu 01.07.2023 r. nie będą uwzględniane w rozliczeniach rocznych c.c.w.u.

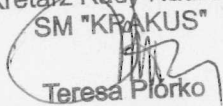
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE


§ 12

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” uchwałą RN – 050/2022 z dnia 23.11.2022 r. i obowiązuje od dnia 24.11.2022 r. za wyjątkiem § 3 i § 7 ust. 2.
2. Zapisy § 7 ust. 2 stosuje się dla zaliczek ustalanych na okresy rozliczeniowe rozpoczynające się od dnia 01.11.2022 r.
3. Zapisy § 3 stosuje się w rozliczeniach okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od dnia 01.11.2022 r.
4. Uchyla się Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2019 r. uchwałą RN-50/2019 – protokół nr 010/2019.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „KRAKUS”

Teresa Piorko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM KRAKUS

Danuta Babula-Gornisiewicz


RADCA PRAWNY
mgr Anna Karas
KR-523

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KRAKUS”
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12