REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.);
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie;
3. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063)
5. Regulamin Rady Nadzorczej.

Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:

1. **użytkownik lokalu** – jest to osoba fizyczna lub prawna posiadająca jeden z tytułów prawnych do lokalu:
   a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   b) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
   c) prawo odrębnej własności,
   d) najemca lokalu na podstawie zawartej umowy,
   e) użytkownik lokalu, osoba fizyczna czasowo nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu,
2. **lokal -** należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy,
3. **budynek** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny,
4. **dostawca** – to Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S.A. w Krakowie
5. **odbiorca** – to Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” w Krakowie,
6. **nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników lokali,
7. **sublicznik** – należy przez to rozumieć indywidualny wodomierz zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej podgrzaną wodę do lokalu użytkownika lub wodomierz na instalacji wodnej rozprowadzającej wodę po budynku;
8. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ugorek” w Krakowie;
9. **okres rozliczeniowy –** to okres 12 miesięczny określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem,
10. **c. c.w.u. –** centralna ciepła woda użytkowa.
11. **WMK –** Wodociągi Miasta Krakowa S.A.
12. **Moduł radiowy** – urządzenie radiowej transmisji danych służące do odczytu elektronicznego ilości pobranej wody, zainstalowany na wodomierzu indywidualnym.

§ 1
Postanowienia ogólne

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

SM UGOREK DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

§ 2
Charakterystyka kosztów dostawy ciepła

1. Kosztem 1 m^3 c.c.w.u. jest 1 m^3 wody zimnej dostarczonej z WMK na podstawie faktury, zgodnie z obowiązującym cennikiem.
2. Kosztami dostawy ciepła do budynku są wyłącznie koszty zafakturowane przez dostawcę ciepła.
3. Kosztów utrzymania węzłów c.c.w.u eksploatowanych przez zarządcę budynku oraz kosztów instalacji wewnętrznych, nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Obciążają one koszt eksploatacji nieruchomości.
4. Koszty **podgrzania wody** ewidencjonowane są z podziałem na koszty stałe i zmienne:
   a) koszty stałe stanowią: opłata za moc zamówioną, opłata stała za przesył, opłata abonamentowa, nośnik ciepła i inne,
   b) koszty zmienne stanowią: opłata za ciepło, opłata zmienna za przesył i inne.

§ 3
Rozliczenie kosztów <u>opłaty stałej</u> na poszczególne lokale.

1. Koszty z tytułu dostaw ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania (zł/m^2).
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty lub niedopłaty, różnicę rozlicza się jak w ust. 1.

§ 4
Rozliczenie kosztów podgrzania wody z tytułu <u>opłaty zmiennej</u> na poszczególne lokale.

1. Każde rozliczenie obejmuje porównanie kosztów i przychodów w budynku.
2. W budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w sublicznik, koszty dzieli się na:
   a) obciążające użytkowników lokali wg wskazań ich sublicznikó,
   b) koszty wspólne nieruchomości, obciążające koszty eksploatacji wg wskazań sublicznikó.

§ 5
Dokonywanie odczytów i terminy ich wykonywania

1. Odczyty wskazań sublicznikó dokonywane są co najmniej raz w roku.
2. Odczyty są dokonywane w lokalach zdalnie – drogą radiową,
3. W przypadku niemożliwości dokonania odczytu drogą radiową, odczyt dokonywany jest bezpośrednio z sublicznika ciepłej wody użytkowej.
   a) odczyty indywidualnych sublicznikó dokonują osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
   b) w czasie odczytu w lokalach sublicznik winny być łatwo dostępne dla odczytującego tj. niezabudowane, niezastawione wyposażeniem lub meblami.
   c) podczas odczytu sublicznikó w lokalach upoważniony przedstawiciel Spółdzielni sprawdza prawidłowość montażu, stan plomb, numer i wskazania sublicznika. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia sublicznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej lub montażowej koszty zostaną rozliczone zgodnie z § 9 Regulaminu.
   d) jeżeli we wskazanym terminie odczyt w lokalu nie mógł być wykonany z powodu nieudostępnienia sublicznikó użytkownik lokalu sam ustala ze Spółdzielnią kolejny termin, jednak nie późniejszy niż 7 dni od terminu ustalonego przez Spółdzielnię. W przypadku niezastosowania się do tych postanowień lokal rozliczany jest zgodnie z § 9 Regulaminu.

SW UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

§ 6
Ustalenie zaliczek.

1. Zaliczki na podgrzanie wody stanowią:
   a) zaliczka z tytułu opłaty stałej ,
   b) zaliczka z tytułu opłaty zmiennej.
2. Zaliczkę opłaty stałej za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla każdego budynku i oblicza się następująco: planowane roczne koszty stałe ciepła podzielone przez powierzchnię użytkową lokali w przeliczeniu na 1 miesiąc (zł/m^2),
3. Zaliczkę na opłatę zmienną za c.c.w.u. dla lokali opomiarowanych ustala się:
   a) w pierwszym okresie rozliczeniowym podstawą odpłatności za zużytą c.c.w.u jest zaliczka, ustalona każdorazowo przez Zarząd w oparciu o średnie zużycie c.c.w.u. na jedną osobę oraz średni koszt 1 m^3 c.c.w.u. w budynkach Spółdzielni wyposażonych w instalacje c.c.w.u. z uwzględnieniem zmiany cen.
   b) zaliczkę na każdy następny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego lokalu w oparciu o faktyczne zużycie c.c.w.u, w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmiany cen. Użytkownicy lokali mogą wystąpić z pisemnym wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki. Zmiana obowiązywać będzie od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia zmiany.

§ 7
Rozliczanie zaliczek

1. Naliczone zaliczki od użytkowników 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:
   a) 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 w opłatach, a w trzeciej kolejności na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, po rozliczeniu odsetek i zaległości nadpłata może być zwrócona przelewem na wskazany rachunek lub w gotówce w kasie Spółdzielni;
   b) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa rzeczywistych kosztów podgrzania w tym okresie, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą różnicę w terminie ustalonym na rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika może rozłożyć niedopłatę na raty, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje zgodnie ze Statutem SM „Ugorek" naliczenie odsetek ustawowych;
   c) Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni **reklamację** do rozliczenia zużycia c.c.w.u., w nieprzekraczalnym terminie do **30** dni od dnia jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona w ciągu **30** dni;
   d) po zamknięciu okresu rozliczeniowego zobowiązania z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

§ 8
Rozliczanie należności przysługujących Spółdzielni z tytułu podgrzania wody.

1. W przypadku zmiany opłat przez WMK w Krakowie w okresie rozliczeniowym Spółdzielnia dokonuje dodatkowe odczyty sublicz ników na dzień ich zmiany.

SM UGOREK WEWNĘTRZNEGO

2. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika nowemu użytkownikowi wszelkie zobowiązania wynikające z rozliczenia podgrzania wody przejmuje nowy użytkownik.
3. W przypadku objęcia lokalu przez użytkownika, w szczególności poprzez nabycie na licytacji komorniczej, ewentualne nierozliczone do momentu nabycia koszty podgrzania wody zalicza się do kosztów operacyjnych Spółdzielni.

§ 9
Rozliczenie należności w przypadku ingerencji użytkownika w urządzenie pomiarowe

W przypadku stwierdzenia celowej ingerencji użytkownika lokalu skutkującej nieprawidłowym pomiarem zużycia centralnej ciepłej wody użytkowej zostanie on obciążony kwotą w wysokości 500 zł.

§ 10
Prawa i obowiązki użytkownika lokalu:

1. Nadzorowanie i utrzymanie we właściwym stanie technicznym miejsca, w którym jest zainstalowany sublicznik oraz zabezpieczenie sublicznika przed uszkodzeniem lub zaborem,
2. Kontrolowanie sprawnego funkcjonowania subliczników zainstalowanych w danym lokalu,
3. Natychmiastowe powiadamianie Spółdzielni o stwierdzeniu zerwania plomby z sublicznika i modułu radiowego, jego osłon, uszkodzeniu sublicznika lub zaborze.
4. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni naruszenia plomb na module radiowym lub subliczniku, użytkownik zostanie obciążony kosztami powtórnego oplombowania w wysokości 100 zł /pojedynczą plombę.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznej opłaty zaliczkowej w wysokości ustalonej przez Zarząd obejmującej opłatę zmienną i opłatę stałą w terminie do 15. każdego miesiąca przy opłacie za użytkowanie mieszkania zgodnie z §108 ust.1 Statutu Spółdzielni.
6. W przypadku gdy użytkownik jest zadłużony wobec spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, nadpłata, o której mowa jest rozliczona zgodnie z § 7 pkt 2 Regulaminu.
7. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni ingerencji użytkownika w instalację wodociągową lub sublicznika uniemożliwiającą prawidłowy pomiar zużytej wody, użytkownik zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do pełnej sprawności.

§ 11
Obowiązki spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Rozliczanie faktycznego zużycia ciepłej wody w lokalach w terminie 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Sporządzanie i przekazywanie użytkownikowi pisemnej informacji o rozliczeniu kosztów podgrzania wody w mieszkaniach.
3. Kontrolowanie stanu technicznego subliczników, plombowanie, odczyt.
4. Rozpatrywanie reklamacji złożonej przez użytkownika w terminie 1 miesiąca.
5. W przypadku braku opłat za korzystanie z lokalu, o którym mowa w §107 Statutu, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, Spółdzielnia po pisemnym upomnieniu wysłanym na adres wskazany do korespondencji może odłączyć dostarczanie do mieszkania c.c.w.u.
6. Ponowne dostarczenie do mieszkania c.c.w.u. zostanie dokonane przez Spółdzielnię po spłacie całości zadłużenia wobec Spółdzielni lub skutecznym spełnieniu wzajemnych ustaleń dotyczących sposobu i terminu spłaty.

SM UGOREK DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

7. Koszty w wysokości 2% minimalnego wynagrodzenia związane z ponownym podłączeniem c.c.w.u. ponosi właściciel lokalu.

§ 12
Legalizacja i dokumentacja sublicznikόw

1. Legalizacja sublicznikόw przeprowadzana jest zgodnie z Ustawą Prawo o miarach.
2. Każdy sublicznik i moduł radiowy 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 sublicznikόw. Dokumentacja obejmuje dokumenty legalizacyjne, w tym numer fabryczny sublicznika z modułem radiowym, datę zamontowania sublicznika, numer plomby Spółdzielni, adnotacje dotyczące zużycia zgodnie z okresem odczytu, uwagi dotyczące eksploatacji – awarie, demontaż itp. oraz inne adnotacje ustalone przez pion techniczny Spółdzielni.

§ 13
Postanowienia końcowe

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa oraz postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i innych regulaminach.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 listopada 2022 r. uchwałą nr 109/X/2022.
3. Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
4. Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2018r. uchwałą nr 113/IX/2018r.

SM UGÓREK DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO