

**Regulamin rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania
i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA**

Niniejszy regulamin został przyjęty
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/RN/2023 z dnia 13 lutego 2023 roku
z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 roku

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. 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 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. z 2002 r. nr 75 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 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA w Elblągu (statut przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA w Elblągu Nr 5/2018 w dniu 11 czerwca 2018 roku - edycja II wydana 11 stycznia 2021 roku przez Biuro Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA).

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA z siedzibą w Elblągu, 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 roku 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 oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia 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 powierzchnie 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 zajęłą 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 14 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,
- 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.

§ 5

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie :
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
2. 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.

§ 6

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1m^3 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 $5\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ x aktualna cena za 1m^3 .

2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonych w umowie rozliczeniowej.
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. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na postawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
4. 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.

§ 9

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
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.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 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 szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
2. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki (z wyjątkiem nieruchomości #kociuszki58-68 - gdzie budynki przy ulicy Kościuszki 58, 60, 62, 64, 66 i 68 wyposażone są w jeden ciepłomierz na węźle c.o. i c.w.u. w budynku przy ulicy Kościuszki 64).
3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali na nieruchomości #kociuszki58-68 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:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;

- 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) 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 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
- 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) 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.

§ 12

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

1. poza sezonem grzewczym - do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za moc zamówioną, opłatą za usługę przesyłową, opłata za usługę przesyłową stałą oraz opłatę abonamentową, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.
2. w sezonie grzewczym - do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się: opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłową stałą, opłatę abonamentową oraz koszt usługi przesyłowej zmiennej, przeznaczonej na centralne ogrzewanie, dzieląc 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 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 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 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 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.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby 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.
4. 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. 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 wyżej wymienionych 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.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA w dniu 13 lutego 2023 roku uchwałą nr 9/RN/2023 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 roku.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczasowe Regulaminy: „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych” z dnia 9 listopada 2020 roku oraz „Regulamin rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach” z dnia 15 marca 2021 roku.
3. 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.

(-) Maria MARCHEL

.....

(Sekretarz RN)

(-) Jarosław KAŻMIERSKI

.....

(Przewodniczący RN)