

**Regulamin rozliczania zakupu ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i
ustalania opłat z tego tytułu
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie.**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 648)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 716),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie.
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r., 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 2021r. poz. 2273),
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1048),
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (teks jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 344),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725 z późn. zmianami),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225),
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74 poz. 836),
11. Ustawa z dnia 15 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2063),
12. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz.U. z 2017r. poz. 885).

II. OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Dostawca** – Miejskie przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Spółdzielnią.
2. **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. T. Kościuszki w Krakowie zwana dalej Spółdzielnią.
3. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy.
5. **Suma lokali** – lokale mieszkalne / lokale mieszkalne i lokale użytkowe / lokale użytkowe (wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej).
6. **Wodomierz indywidualny** – wodomierz ciepłej wody użytkowej zainstalowany na instalacji wodnej dostarczającej ciepłą wodę do lokalu użytkownika.
7. **Rozliczenie ciepłej wody** – rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody.
8. **Okres półroczny** – należy rozumieć 6 miesięczny przedział czasu (od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia).
9. **Koszt podgrzania wody** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania zimnej wody.

III. ZASADY OGÓLNE

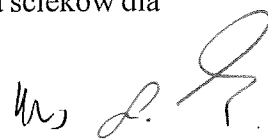
1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest dwa razy w roku w okresie półrocznym.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy indywidualnych ciepłej wody użytkowej,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy indywidualnych ciepłej wody użytkowej,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy w formie pisemnej lub email (adres: sekretariat@smk.krakow.pl) o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza indywidualnego ciepłej wody użytkowej lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowania Zarządcy i uzyskania zgody na wymianę wodomierza indywidualnego ciepłej wody użytkowej.
4. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cyklu rozliczeniowego- w ostatnim dniu ostatniego miesiąca każdego okresu rozliczeniowego.
5. O terminach odczytów wodomierzy indywidualnych użytkownicy lokali będą powiadamiani poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń lub bramach w budynkach na 7 dni przed terminem odczytów.
6. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza indywidualnego ciepłej wody użytkowej , użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia (upoważnionym przez Zarządcę osobom) prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania, w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza indywidualnego ciepłej wody użytkowej z uwagi na to, że awaria wymienionych wodomierzy skutkuje nienaliczeniem kosztów zużycia ciepłej wody dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
7. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności działania wodomierza indywidualnego, ma on prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie poprawności jego działania.
9. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza indywidualnego użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą.
10. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości działania wodomierza indywidualnego koszty ekspertyzy ponosi Zarządca.
11. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie.
12. Zarządca zleca dokonywanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim zużyciu wody ciepłej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

IV. KOSZTY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Do kosztów zakupu ciepłej wody użytkowej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła, w podziale na:
 - a) Koszty opłaty stałej, tj. niezależnej od zużycia ciepłej wody użytkowej
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnianie instalacji odbiorczych)
 - inne opłaty wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - b) Koszty opłaty zmiennej, tj. wynikające ze zużycia ciepłej wody użytkowej
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
2. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie są zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach. Koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości.
3. Koszty zakupu ciepłej wody użytkowej obciążają **wszystkich** użytkowników lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej.

V. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym uchwalana jest przez Zarząd Spółdzielni dla poszczególnych budynków, na wniosek działu finansowo księgowego.
3. Miesięczną zaliczkę dla opłat stałych za ciepłą wodę użytkową ustala się dzieląc koszty stałe CW z faktur przez sumę lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej w budynku.
4. Miesięczną zaliczkę dla opłat zmiennych za 1 m³ ciepłej wody użytkowej ustala się dzieląc koszty zmienne CW (GJ) z faktur przez sumę zużytych metrów sześciennych ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za zużycie ciepłej wody w okresie rozliczeniowym pobierane są zaliczkowo za każdy miesiąc w opłatach za używanie lokalu następująco:
 - a) miesięczne opłaty zaliczkowe z tytułu kosztów stałych ustalane są na okresy sześciomiesięczne, w wysokości wynikającej z podzielenia kosztów stałych z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem wzrostu cen za moc umowną, przez liczbę lokali w danym budynku (wyposażoną w instalację ciepłej wody użytkowej) oraz przez sześć miesięcy, począwszy od trzeciego miesiąca danego okresu rozliczeniowego,
 - b) miesięczne opłaty zaliczkowe z tytułu kosztów zmiennych ustalane są na okresy sześciomiesięczne, na podstawie zużycia ciepłej wody w danym lokalu, ustalone za poprzedni okres, z uwzględnieniem wzrostu cen za dostarczenie energii cieplnej, podzielone przez sześć miesięcy, począwszy od trzeciego miesiąca danego okresu rozliczeniowego.
6. Opłata zaliczkowa za zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków, na cele podgrzania ustalana i wnoszona jest łącznie z opłatą zaliczkową za zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków dla



danego lokalu z uwzględnieniem obowiązującej ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków na okresy sześciomiesięczne, w wysokości wynikającej ze średniego zużycia wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym, począwszy od trzeciego miesiąca danego okresu rozliczeniowego.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DLA BUDYNKÓW WYPOSAŻONYCH W INSTALACJĘ CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

1. W budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje Zarządca.
2. Rozliczenia dokonuje się dwa razy w roku w okresach półrocznych po ustaleniu kosztów podgrzania wody, odpowiednio do końca trzeciego kwartału bieżącego roku / do końca pierwszego kwartału następnego roku.
3. Różnicę między poniesionymi kosztami stałymi, a zaliczkowymi opłatami stałymi pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach rozlicza się proporcjonalnie do sumy lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej w budynku.
4. Różnicę między poniesionymi kosztami zmiennymi, a zaliczkowymi opłatami zmiennymi pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach rozlicza się na metry sześciennie proporcjonalnie do zużytych metrów sześciennych CCWU ciepłej wody.
5. W przypadku braku odczytu wodomierza ciepłej wody wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania w oparciu o zużycia w poprzednich okresach.
6. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza wody ciepłej, zużycie ciepłej wody zostanie wyliczone jako średnie zużycie z 2-ch poprzednich okresów rozliczeniowych. W przypadku braku możliwości ustalenia średniego zużycia ciepłej wody przyjmuje się, że zużycie ciepłej wody stanowi 1/2 sumy zużycia zimnej wody ze wszystkich punktów poboru zimnej wody w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
7. W lokalach, w których nastąpiła awaria jednego z dwóch wodomierza wody ciepłej, zużycie ciepłej wody zostanie wyliczone jako średnie zużycie z 2-ch poprzednich okresów rozliczeniowych. W przypadku braku możliwości ustalenia średniego zużycia ciepłej wody przyjmuje się, że zużycie ciepłej wody stanowi 1/4 sumy zużycia zimnej wody ze wszystkich punktów poboru zimnej wody w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wodomierza indywidualnego ciepłej wody użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia (upoważnionym przez Zarządcę) osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania, w celu odczytu bezpośredniego. W wyjątkowych sytuacjach będzie uznawane (dostarczone przez użytkownika) wyraźne zdjęcie z datą, numerem wodomierza, numerem modułu radiowego i czytelnym stanem licznika.

VII. SPOSÓB POINFORMOWANIA I DORĘCZENIA ROZLICZEŃ

1. Po dokonaniu rozliczenia Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie ciepłej wody w lokalu, zawierające kwotę nadpłaty lub niedopłaty. Rozliczenia zostaną dostarczone za pośrednictwem euroskrzynek przynależnych do poszczególnych lokali. W przypadku zgłoszenia u Zarządcy innego adresu do korespondencji niż adres lokalu, rozliczenie zostanie wysłane na adres korespondencyjny listem zwykłym. W przypadku wskazania adresu e-mail do korespondencji, Zarządca przekaze rozliczenie za pośrednictwem elektronicznej wiadomości. Dostarczenie rozliczenia do euroskrzynek lub/i na wskazane uprzednio adresy korespondencyjne/e-mail, uznaje się za skutecznie dostarczone odpowiednio z chwilą: 1) w

- przypadku przekazania rozliczenia do euroskrzynki – włożenia korespondencji do euroskrzynki;
- 2) w przypadku innego adresu korespondencyjnego – z chwilą zapoznania się z korespondencją, jednakże nie dalej niż po upływie 14 dni od dnia nadania listu;
- 3) w przypadku korespondencji elektronicznej e-mail – z chwilą wysłania korespondencji na wskazany adres e-mail.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
- kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie w pierwszej kolejności zaliczona na pokrycie zadłużeń w opłatach za lokal oraz odsetek od zadłużeń. Pozostała część nadpłaty pozostaje do dyspozycji użytkownika lokalu: na pisemny wniosek, po otrzymaniu rozliczenia ww. kwota będzie zwrócona na wskazane konto bankowe lub wypłacona w kasie Zarządcy. Brak wniosku o zwrot nadpłaty lub jej części będzie traktowany jako zgoda na jej zaliczenie na poczet opłat za lokal.
 - kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarządca może wyrazić zgodę na ratalne pokrycie powstałej niedopłaty.
3. Dokonywanie przez użytkownika lokalu jakichkolwiek własnych rozliczeń i potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia ciepłej wody jest niedopuszczalne. Samowolne dokonanie potrąceń z tytułu rozliczenia ciepłej wody lub dokonywanie wpłat w innej wysokości niż wskazano w rozliczeniu traktowane będzie jako zaległość w opłatach eksploatacyjnych.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.
5. Za termin otrzymania rozliczenia uznaje się datę dostarczenia korespondencji do skrzynki euro lub na wskazany wcześniej adres korespondencyjny lub adres mailowy.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie 6/02/2025 z dnia 18.02.2025 r.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za energię cieplną i ciepłą wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/2008 z dnia 13.05.2008r w zakresie rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej.


Ewa Golinska
advokat 