**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LESKU.**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 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 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 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., 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 16.08.1999 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. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),

8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesku,

9) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesku.

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Lesku, 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 wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenia lub zespół pomieszczeń wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.

5. Opłata stała to część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w budynku, w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe. W przypadku wytwarzania energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni, przez opłatę stałą należy rozumieć koszty stałe ustalane na podstawie ewidencji kosztów.

6. Opłata zmienna to część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła, określana dla danego budynku na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym. W przypadku wytwarzania energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni, przez opłatę zmienną należy rozumieć koszty zmienne ustalane na podstawie ewidencji kosztów.

7. Koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni ustalane są według rzeczywistych, całkowitych kosztów poniesionych przy jej wytwarzaniu.

8. Koszty zakupu ciepła od dostawców zewnętrznych to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.

9. 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.

10. 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.

11. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

12. 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 stycznia do 31 grudnia, natomiast dla celów ciepłej wody okresy ustalane przez Zarząd Spółdzielni.

13. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

14. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.

15. 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 zajętą 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.

16. 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).

17. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła lub całkowitych kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni, z uwzględnieniem części kosztów Zarządu ustalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.

18. 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 u zewnętrznego dostawcy ciepła lub wytworzonej w kotłowniach należących do Spółdzielni i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody w budynkach z lokalami korzystającymi z c.c.w.,

- 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 lub o oparciu o koszty podgrzania wody w kotłowniach należących do Spółdzielni.

§ 5

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:

1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami dostawcy ciepła lub kosztów stałych podgrzania wody w kotłowniach należących do Spółdzielni,

2) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.

2. Koszty zakupu ciepła lub wytworzenia ciepła w kotłowniach należących do Spółdzielni 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 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub każdorazowo w przypadku zmiany cen przez dostawcę, a także w przypadku znaczącego wzrostu kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni.

§ 7

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy wody ciepłej lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m3.

2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.

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, wtedy lokal traktuje się jako nieopomiarowany i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m3.

§ 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 podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku.

3. Wysokość jednostkowej opłaty na potrzeby podgrzania 1m3 wody ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni odrębnie dla każdego 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 dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.

2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej lub wzrostu kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach ustalonych przez Zarząd 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 w roku kalendarzowym indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej lub kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w kotłowniach należących do Spółdzielni.

2. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu lub wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w kotłowniach należących do Spółdzielni z podziałem 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:

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 na centralne ogrzewanie ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni 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 1 m2 powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.

7. Koszty zakupu ciepła lub koszty wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w kotłowniach należących do Spółdzielni 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.

3) w przypadku budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, może nastąpić podział kosztów zakupu energii cieplnej lub podział kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach należących do Spółdzielni na poszczególne grupy użytkowników proporcjonalnie do udziału kubatury ogrzewanych lokali należących do danej grupy użytkowników, w całkowitej kubaturze ogrzewanej w budynku. Na potrzeby takiego podziału kosztów i ustalenia wysokości zaliczek wykorzystany zostanie współczynnik korekcyjny wynikający z różnicy wysokości pomieszczeń lokali użytkowych w stosunku do wysokości lokali mieszkalnych znajdujących się danym budynku. Dodatkowo podział kosztów powinien uwzględniać różne stawki opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych stosowane przez dostawcę energii cieplnej lub dostawcę paliwa służącego do celów wytworzenia energii cieplnej.

§ 12

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 w 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.

§ 13

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.

§ 14

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 zakupu, demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu.

4. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni w terminach i na zasadach ustalanych przez Spółdzielnię.

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.

§ 15

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesku w dniu 15 grudnia 2022 r. Uchwałą nr 46/2022 i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023 r.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania energii cieplnej w zasobach SM Lesko.

3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej

Barbara Żurawska Zbigniew Paszkowski