

**REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW CW ORAZ ZW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYCZÓŁEK GROCHOWSKI”
W WARSZAWIE**

§ 1

Podstawa prawna

Postanowienia niniejszego regulaminu obejmują rozliczanie kosztów ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz zimnej wody dostarczanej poprzez instalację w budynkach, stanowiących własność bądź współwłasność Spółdzielni, w których znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe, garaże oraz lokale o innym przeznaczeniu.

1. *Prawo energetyczne* [Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz.348, z późniejszymi zmianami].
2. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* [Dz.U.2013.0.1409, z późniejszymi zmianami],
3. *Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze* [Dz. U. z 1982 Nr 30 poz. 210, z późniejszymi zmianami],
4. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* [Dz. U. Nr 119/03 poz. 1116, z późniejszymi zmianami],
5. Statut Spółdzielni
6. *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. 2017.885 j.t.] – przy stosowaniu do podziału kosztów wody zimnej i ciepłej
7. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli* [Dz. U. 2008.5.29]
8. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody* [Dz. U. 2002 nr 8 poz. 70].
9. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* [Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami],

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację zimnej i centralnej ciepłej wody oraz innych lokali przyłączonych do ww. instalacji.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzewu wody są ewidencjonowane i rozliczane dla budynków zasilanych z węzłów cieplnych, w których zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy i są udokumentowane w postaci faktur od Dostawcy.

3. Koszty dostawy ZW są ewidencjonowane i rozliczane dla budynków zasilanych z przyłączy MPWiK (Ostrzycka 1/3 i Żymirskiego 9), w których zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy i są udokumentowane w postaci faktur od Dostawcy.
4. Okres rozliczeniowy ZW i CW obejmuje półrocze w przypadku lokali mieszkalnych i jeden kwartał w przypadku lokali użytkowych, a ostateczne rozliczenie pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
5. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, w którym opomiarowanie poboru zimnej i ciepłej wody posiada większość lokali.
6. Zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła na podgrzanie wody Użytkownik wnosi w wysokości uchwalonej przez Zarząd.
7. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła czy zmiana urzędowej ceny zimnej wody, powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za zimną wodę lub podgrzewanie wody. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd.
8. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo kontroli odczytów wodomierzy w lokalach w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 3

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące rozumienie określeń i pojęć:

1. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego**, określana jest zgodnie z art.2 ust.1, pkt. 7) ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, garaży oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do celów rozliczania kosztów ogrzewania nie stosuje się redukcji powierzchni użytkowej z tytułu zmniejszonej wysokości pomieszczeń, przewidzianej w art.2 ust.2 tego przepisu.
2. **Wodomierz główny** – wodomierz zainstalowany na przyłączach wody Ostrzycka 1/3 i Żymirskiego 9, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą za dostarczenie zimnej wody.
3. **Wodomierze lokalowe ZW** – urządzenia zamontowane w lokalach, odpowiadające przepisom metrologicznym, mierzące zużycie ciepłej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych ZW stanowią podstawę do rozliczenia na poszczególne lokale, kosztów zimnej wody w budynku.
4. **Wodomierze lokalowe CW** – urządzenia zamontowane w lokalach, odpowiadające przepisom metrologicznym, mierzące zużycie zimnej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych CW stanowią podstawę do rozliczenia na poszczególne lokale, kosztów podgrzania ciepłej wody w budynku.
5. **Koszt dostawy ciepła** – koszt podgrzania wody ponoszony przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
6. **Koszt dostawy wody** – koszt ponoszony przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ZW.
7. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu niebędący członkiem, najemca lokalu, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
8. **Budynek, nieruchomości budynkowa** – zespół budynków mieszkalnych lub budynek użytkowy (pawilon Ostrzycka 2/4) oraz inne pomieszczenia wchodzące w skład budynku w tym garaże. Budynek, nieruchomości budynkowa są trwale związane z gruntem,

wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadające fundamenty i dach.

9. **Dostawca** – przedsiębiorstwo zaopatrujący budynek w ciepło i wodę.
10. **CW** – ciepła woda.
11. **ZW** – zimna woda.
12. **Lokal** – mieszkanie, lokal użytkowy, garaż w zasobach Spółdzielni.
13. **Lokal opomiarowany w zakresie ZW** – lokal, w którym ilość dostarczonej ZW określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego.
14. **Lokal opomiarowany w zakresie CW** – lokal, w którym ilość dostarczonej CW określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego.
15. **Lokal nieopomiarowany** – mieszkanie lub lokal użytkowy nieposiadający liczników wody lub brak odczytu w nim wskazań wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym.
16. **Koszty stałe** – opłata za moc zamówioną wyrażoną w MW, opłata stała za usługi przesyłowe.
17. **Koszty zmienne** – opłata za energię cieplną wyrażoną w GJ.
18. **Koszty wspólne** – koszty strat powstających na instalacji c.w. (cyrkulacja).
19. **Koszty wody gospodarczej** – są to koszty rozumiane, jako różnica odczytów wodomierza głównego a sumą ryczałtów i wskazań odczytów wodomierzy w lokalach.
20. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyczółek Grochowski” w Warszawie.

Opłaty za dostawę CW

§ 4.

1. Ustala się okres rozliczeniowy kosztów podgrzania wody w cyklu półrocznym dla lokali mieszkalnych i w cyklu kwartalnym dla lokali użytkowych.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody są:
 - a) koszt stały – wynikający z mocy zamówionej energii cieplnej oraz kosztów przesyłu określony w umowie z dostawcą ciepła,
 - b) koszt zmienny – wynikający z ilości energii cieplnej, jako różnica odczytów licznika głównego w węźle cieplnym a odczytem podlicznika pomiaru energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
 - c) koszt wspólny – wydzielony z kosztów zmiennych, jako koszt strat na instalacji cyrkulacyjnej liczony wg proporcji kosztów stałych i zmiennych z okresu 12 miesięcy.
3. Koszty zużytej energii do podgrzania wody ustala się i rozlicza dla okresu 12 miesięcy.
4. Rozliczenie kosztu 1 m³ podgrzania wody za dwunastomiesięczny okres rozliczeniowy odbywać się będzie w następujący sposób: koszt zmienny pomniejszony o koszt wspólny, wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach podzielony przez ilość m³ wody wodociągowej stanowiącej sumę odczytów wodomierzy lokalowych CW.
5. Po zakończeniu dwunastomiesięcznego okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy faktyczne koszty przekroczą sumę zaliczkowych opłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia przez Zarząd rozliczenia na piśmie, a ewentualne nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia użytkownik ma prawo rozliczyć poprzez pomniejszenie przyszłych opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
6. Opłatę za dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody ustala się w jednakowej wysokości dla nieruchomości budynkowej w podziale na:
 - a) opłatę kosztów stałych i wspólnych w przeliczeniu 1 m² p.u.

- b) opłatę kosztów zmiennych w przeliczeniu na 1 m³ podgrzanej ZW.
7. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za podgrzanie wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
 8. Podstawą ustalenia zaliczek za CW jest prognoza kosztów obliczona na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego uwzględniająca przewidywany wzrost cen dostawy energii cieplnej oraz faktyczne zużycie wody w poprzednim roku. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany kosztów podgrzania ZW lub zmiany zużycia wody w lokalu.
 9. Lokale nieudostępnione w celach dokonania odczytu wodomierzy będą rozliczane w formie ryczałtu (opłata zmienna). Ryczałt wylicza się ustalając najwyższą wysokość zużycia CW w danym budynku w przeliczeniu na m³ na osobę. Tak ustalony wymiar nie może być niższy niż 5,4 m³ miesięcznie na osobę (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. Załącznik do rozporządzenia - tabela nr 1). Ryczałt nie podlega rozliczeniu. Opłatę kosztów stałych i wspólnych za podgrzanie wody rozlicza się na m² powierzchni użytkowej lokali.
 10. Jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych nie są zachowane parametry określone w niniejszym regulaminie, indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty za ciepło dostarczone na podgrzanie wody za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 45 °C,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40 °C.
 11. W każdym przypadku, kiedy zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych osoby korzystającej z lokalu przekracza 3 miesiące, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zamknięciu dopływu CW do lokalu. Decyzja o zamknięciu CW może być anulowana po wcześniejszej pełnej spłacie zadłużenia i wniesieniu opłaty za wznowienie dostawy wody w wysokości 100,00 zł. Opłata stała z tytułu posiadania instalacji CW będzie naliczana w okresie odcięcia CW.
 12. Międzyodczyt przeprowadza się w przypadku oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, w razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje następca.

Opłaty za dostawę ZW i odprowadzanie ścieków

§ 5

1. Warunki dostawy ZW i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Spółdzielnią a dostawcą. Ustala się, że jednostkę rozliczeniową stanowi zużycie m³ wody.
2. Pomiar zużycia ZW wykazany na wodomierzu głównym określa zużycie wody w nieruchomości budynkowej, tj.:
 - a) zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) zużycie wody przeznaczonej na cele ogólnogospodarcze i techniczne (awarie instalacji przed wodomierzem lokalowym, niezmierzone wycieki wody przez przeciekające baterie w lokalach czy nieszczelność płuczek sedesowych, wodę pobieraną przez wykonawców robót, woda na potrzeby instalacji c.o., różnicę wynikającą z niedokładności wskazań wodomierzy itd.)
3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze - opłaty ustala się według wskazań wodomierzy ZW i CW.
4. Rozliczenie dla lokali mieszkalnych następuje w okresach półrocznych,
5. Rozliczenie dla lokali użytkowych następuje w okresach miesięcznych.



6. Rozliczenia między Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu dokonuje się w terminie 30 dni od zakończenia półrocza lub miesiąca.
7. Różnica zużycia wody pomiędzy odczytem wodomierzy głównych, a ilością wody zużytą w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest rozliczana, jako odrębny koszt.
8. Zaliczki na opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w budynkach osiedla powinny być skalkulowane na podstawie wydatków poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym (półrocze) z uwzględnieniem ewentualnej zmiany cen.
9. Lokale nie udostępnione w celach dokonania odczytu urządzeń pomiarowych (z zastrzeżeniem lokali wyposażonych w wodomierze z odczytami radiowymi), przeprowadzenia okresowej legalizacji, z uszkodzonymi wodomierzami nie udostępnionymi do naprawy lub wymiany oraz lokale, w których stwierdzono uszkodzenie urządzeń pomiarowych z winy użytkownika należy rozliczać ryczałtem wynikającym z najwyższej ilości zużytej w tym budynku wody w m³ na osobę, jednak nie mniej niż 5,4 m³ miesięcznie (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r., Załącznik do rozporządzenia - tabela nr 1). Ryczałt nie podlega rozliczeniu.
10. W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia wodomierza lokal rozliczany jest ze średniego zużycia wody tego lokalu wyliczonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
11. Międzyodczyt przeprowadza się w przypadku oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, w razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje następcą.
12. Opłaty za wodę gospodarczą.
 - a) Woda gospodarcza jest różnicą powstałą pomiędzy sumą odczytów wszystkich wodomierzy w lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni a odczytami wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach Osiedla.
 - b) Różnicą, o której mowa w ust. 1 obciążani są wszyscy użytkownicy lokali, o których mowa w § 2
 - c) Rozliczenie kosztów wody gospodarczej będzie dokonywane po zakończeniu roku kalendarzowego w terminie do 30 czerwca roku następującego po roku kalendarzowym, którego rozliczenie dotyczy.

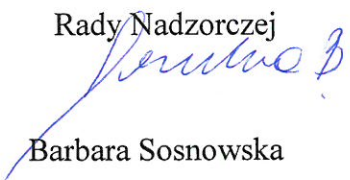
§ 6

Uwagi końcowe

1. Rozliczenia ZW i CW przekazywane będą użytkownikowi lokalu przez wrzucenie do skrzynek pocztowych bez pokwitowania.
2. W sprawach nieregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w § 1.
3. Regulamin obowiązuje od 01.02.2023 roku.

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej


Barbara Sosnowska

PRZEWODNICZĄCY

Rady Nadzorczej


Bogdan Leśnik