

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 6/VII/2020

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie

I. PODSTAWY PRAWNE

- 1) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- 2) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.
- 3) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach.
- 4) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawach warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- 6) Umowa Spółdzielni mieszkaniowej na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
- 7) Umowa Spółdzielni mieszkaniowej z dostawcą paliwa gazowego.
- 8) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 9) Statut Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 10) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. W sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.

II. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:

- 1) Spółdzielnia – Lokatorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie.
- 2) Zarząd – Zarząd Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie
- 3) Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu (właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, najemca lokalu) albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego
- 4) Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy spełniający wymogi ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach, mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku.
- 5) Wodomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy spełniający wymogi ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach, mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na instalacji zimnej wody oraz ciepłej wody użytkowej danego lokalu.
- 6) Ciepłomierz - przyrząd pomiarowy spełniający wymogi ustawy z dnia 11 maja 2001 roku. Prawo o miarach, mierzący ilość pobranej energii cieplnej w danym lokalu.
- 7) Okres rozliczeniowy dla zużycia zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej w lokalach - okres obejmujący rozliczenie od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku.
- 8) Zaliczka - kwota wnoszona miesięcznie na poczet kosztów zużycia centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.
- 9) z.w. - zimna woda.
- 10) c.w.u.- ciepła woda użytkowa
- 11) c.o. - centralne ogrzewanie.
- 12) Kotłownia - miejsce produkcji energii cieplnej, które przesyłane jest odbiorcom
- 13) Rozliczenie zużycia wody - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierzy za okres rozliczeniowy, uwzględniający sumę wniesionych zaliczek za dany okres.
- 14) Rozliczenie zużycia energii cieplnej - dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie energii cieplnej wg wskazań ciepłomierzy za okres rozliczeniowy, uwzględniający sumę zaliczek wniesionych za dany okres.
- 15) Lokal mieszkalny - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, ze zm.)

- 16) Lokal użytkowy - lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
- 17) Powierzchnia użytkowa lokalu - jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC itp. Nie wlicza się do niej powierzchni balkonów.
- 18) Za powierzchnię ogrzewaną centralnie ustala się powierzchnię całkowitą lokalu, zgodnie z PN 70 (B- 02365) oraz zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. Urz. GUS nr 6 z dnia 2 kwietnia 1990 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali (przedpokój, WC, itp.) i są ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, piwnic i garaży.

III WPROWADZENIE

§ 1

Regulamin określa zasady wnoszenia przez użytkowników lokali zaliczek na poczet mediów: wody zimnej i odprowadzania ścieków, ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania oraz zasady rozliczania kosztów tych mediów w Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie.

IV. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Koszt podlegający rozliczeniu z użytkownikami lokali to suma faktur dotyczących wyznaczonego okresu rozliczeniowego wystawionych przez odpowiednich dostawców mediów oraz usług i materiałów.
2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za poczynania osób wspólnie zamieszkujących oraz osób trzecich przebywających w lokalu w zakresie użytkowania lokalu oraz rozliczenia mediów zgodnie z niniejszym regulaminem.

V. ZALICZKI NA POCZET KOSZTÓW ZUŻYCIA MEDIÓW

§ 3

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe za media dostarczane do swojego lokalu: zimną wodę i odprowadzenie ścieków, ciepłą wodę użytkową, centralne ogrzewanie. Miesięczne zaliczki płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Zaliczkę za dostarczenie zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków użytkownicy lokali wnoszą w wysokości stanowiącej iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w swoim lokalu w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych oraz ceny wody i odprowadzania ścieków.
Cena 1 m³ wody i odprowadzania ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków.
3. Opłatę zaliczkową za podgrzanie wody ustala się w wysokości, która stanowi iloczyn średniego indywidualnego zużycia ciepłej wody w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych i kosztu jednostkowego określonego w § 7 ust. 1-3 niniejszego regulaminu.
Cena podgrzania wody nie zawiera ceny zimnej wody.
4. Zaliczkę na poczet centralnego ogrzewania użytkownicy lokali wnoszą w wysokości, którą stanowi iloczyn średniego indywidualnego zużycia energii cieplnej w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych i kosztu jednostkowego określonego w § 8 ust. 1-2 niniejszego regulaminu.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość miesięcznej zaliczki na poczet mediów, o których mowa w ust. 2 - 4 ustalana jest na tym samym poziomie jak u poprzedniego użytkownika.

VI. ODCZYTY PRZYRZĄDÓW POMIAROWYCH

§ 4

1. Odczytu przyrządów pomiarowych dot. mediów, o których mowa w niniejszym regulaminie dokonuje Spółdzielnia, bądź osoba pisemnie przez nią upoważniona, na koniec każdego okresu rozliczeniowego oraz przy ich wymianie, a także w przypadku zmiany cen tych mediów na dzień tej zmiany.
2. Zabrania się korzystania z jakichkolwiek przyrządów lub urządzeń, które mogłyby powodować zafałszowanie wskazań przyrządów pomiarowych.
3. Zabrania się samowolnego zrywania plomb na przyrządach pomiarowych.
4. W przypadku złamania któregoś z powyższych zakazów mają zastosowanie przepisy § 9 niniejszego regulaminu.
5. Użytkownik lokalu, nie później niż do końca drugiego miesiąca następującego po danym okresie rozliczeniowym, otrzymuje od Spółdzielni rozliczenie zużytych mediów.

VII. ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 5

1. Zużycie zimnej wody w lokalach rozlicza się wg wskazań indywidualnych lokalowych wodomierzy zimnej wody oraz ciepłej wody użytkowej.
2. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości wody zużytej w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku wynikającej z dokonanego rozliczenia:
 - a) niedopłaty — kwotę niedopłaty należy dodać do najbliższej opłaty eksploatacyjnej za lokal;
 - b) nadpłaty - kwotę nadpłaty można odjąć od najbliższej opłaty eksploatacyjnej za lokal lub zaliczyć ją na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego.
4. Różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy w lokalach, wynikająca ze strat wody w instalacji, rozbieżności pomiędzy sumą odczytów wodomierzy indywidualnych a wodomierzem głównym, zużyciem administracyjnym wody na cele gospodarcze w danej nieruchomości wraz z opłatą abonamentową stanowi koszt stały dostawy wody. Koszt stały rozlicza się na wszystkie lokale zlokalizowane w danej nieruchomości lub budynku wyposażonym w wodomierz główny proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

VIII. USTALENIE PODZIAŁU KOSZTU ENERGII CIEPLNEJ

§ 6

1. Koszty dostawy energii cieplnej stanowią wyłącznie koszty wynikające z faktur, ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy gazu, koszty energii elektrycznej zużytej w kotłowni, koszty obsługi bieżącej kotłowni przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia, koszty obowiązkowych przeglądów oraz napraw bieżących. Koszty napraw głównych pokrywane są z funduszu remontowego wyodrębnionego dla danej nieruchomości.
2. Do kosztów energii cieplnej zalicza się koszt c.o. i c.w.u. Wymieniony koszt rozdzielany jest na koszt stały (opłata abonamentowa i opłata stała za usługi przesyłowe, opłata za moc zamówioną, koszt nośników ciepła, koszty obsługi i napraw bieżących oraz obowiązkowych przeglądów) i koszt zmienny (koszty zakupu gazu, energii elektrycznej, opłaty przesyłowe zmienne).
3. Podział ilości energii cieplnej zużywanej na potrzeby c.o. i c.w.u ustalany jest w oparciu o wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym służących do pomiaru całkowitej energii cieplnej zużytej na potrzeby wytworzenia ciepłej wody użytkowej oraz na potrzeby wytworzenia c.o. W przypadku braku ww. urządzeń podział kosztów, o których mowa powyżej, zostanie dokonany w proporcjach zgodnych z proporcjami przyjętymi w

- projekcie kotłowni gazowej.
4. Koszty stałe, o których mowa w § 6 ust. 2 rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
 5. Koszty zmienne, o których mowa w § 6 ust. 3 rozliczane są na poszczególne lokale według wskazań odczytów ciepłomierzy lokalowych.
 6. W budynkach, w których instalacje grzewcze oparte są na indywidualnych lokalowych wymiennikach ciepła typu Logoterma opłata zmienna za dostarczoną do lokalu energię cieplną obejmuje łącznie energię zużytą na potrzeby podgrzewu ciepłej wody użytkowej oraz na potrzeby centralnego ogrzewania.

IX. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 7

1. W budynkach wyposażonych w odrębne instalacje ciepłej wody użytkowej rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.w.u w lokalu jest dokonywane na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u.
2. Rozliczanie kosztu podgrzania 1 m³ wody użytkowej za dany okres rozliczeniowy odbywa się następująco:
 - a) koszt podgrzania 1 m³ wody określa się dzieląc koszt energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody, określony zgodnie z zapisami § 6 pkt. 1-4 niniejszego regulaminu przez łączną ilość wody c.w.u zużytej w lokalach wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - b) koszt podgrzania wody dla lokalu otrzymuje się mnożąc koszt podgrzania 1 m³ wody i zużycie c.w.u wg wskazań wodomierza indywidualnego dla danego lokalu
3. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia wykazana zostaje niedopłata – użytkownik lokalu zobowiązany jest kwotą niedopłaty zapłacić w terminie płatności najbliższej opłaty eksploatacyjnej; w przypadku wykazanej nadpłaty - kwotą nadpłaty użytkownik lokalu może odjąć od najbliższej opłaty eksploatacyjnej lub zaliczyć ją na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego.

X. ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. w lokalach jest dokonywane na podstawie wskazań ciepłomierzy.
2. Rozliczanie kosztu 1 GJ energii cieplnej zużytej na cele c.o., za dany okres rozliczeniowy, odbywa się w następujący sposób:
 - a) koszt 1 GJ określa się dzieląc koszt wytworzenia energii cieplnej określony zgodnie z § 6 pkt 1-4 niniejszego regulaminu przez sumę GJ zużytych na cele c.o. według wskazań ciepłomierzy indywidualnych;
 - b) koszt c.o. w danym lokalu otrzymuje się mnożąc koszt 1 GJ przez zużycie c.o. w lokalu według wskazań ciepłomierza indywidualnego dla danego lokalu
3. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia wykazana zostaje niedopłata – użytkownik lokalu zobowiązany jest kwotą niedopłaty zapłacić w terminie płatności najbliższej opłaty eksploatacyjnej; w przypadku wykazanej nadpłaty - kwotą nadpłaty użytkownik lokalu może odjąć od najbliższej opłaty eksploatacyjnej lub zaliczyć ją na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego.
4. W nieruchomościach, w których istnieją odrębne instalacje c.w.u. oraz c.o., a kotłownia gazowa wyposażona jest w centralny licznik ciepła, różnica wskazań pomiędzy licznikiem głównym c.o. a sumą wskazań ciepłomierzy w lokalach, wynikająca z kosztów ogrzewania części wspólnych nieruchomości: (korytarzy, klatek schodowych) rozliczana jest w opłacie za koszty stałe centralnego ogrzewania.

XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW LOKALU Z TYTUŁU ZUŻYCIA MEDIÓW W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH. REKLAMACJE.

§ 9

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia reklamacji do otrzymanego rozliczenia mediów. Reklamacje do rozliczenia należy składać w formie pisemnej w biurze Spółdzielni.
2. Termin składania reklamacji wynosi 30 dni licząc od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
3. Reklamacja powinna zawierać dane składającego reklamacje, okres rozliczeniowy którego dotyczy oraz powód złożenia reklamacji.
4. Termin rozpatrzenia reklamacji wynosi maksymalnie 30 dni od daty jej wpływu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony do 60 dni o czym użytkownik zostanie poinformowany pisemnie.
5. Każdy użytkownik lokalu, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego działania przyrządu pomiarowego, ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni, która dokona kontroli przyrządu pomiarowego i weryfikacji jego wskazań.
6. W przypadku, gdy reklamacja dotyczyć będzie nieprawidłowej pracy przyrządu pomiarowego, sprawdzenie prawidłowości pracy urządzenia pomiarowego wykonane będzie przez firmę zewnętrzną na zlecenie Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia, że przyrząd pomiarowy był sprawny technicznie, użytkownik lokalu ponosi koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania przyrządu pomiarowego.
7. Brak odpowiedzi na reklamację w terminach określonych w pkt 4 skutkują uznaniem reklamacji.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wynikającego z przeprowadzonych czynności prawnych, np. umowy sprzedaży, dziedziczenia itp., rozliczenie z tytułu mediów następuje pomiędzy stronami, z tym, że obowiązki wynikające z okresowego rozliczenia obciążają użytkownika nabywającego lokal. Dotychczasowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do spisania z nowym użytkownikiem protokołu określającego stany liczników z.w. , c.w.u. i c.o. na dzień zmiany własności lokalu. Osoba zbywająca lokal zobowiązana jest do przekazania kopii protokołu do Spółdzielni.
9. W przypadkach braku możliwości dokonania odczytu lub uszkodzenia przyrządu pomiarowego, decyzję o sposobie rozliczenia kosztów każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności sprawy.
10. W przypadku niesprawności wodomierza lub ciepłomierza, potwierdzonej przez firmę dokonującą odczytów oraz Spółdzielnię, pobierana będzie opłata za media według stawek ryczałtowych, jednakże w wysokości nie niższej niż opłata wyliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych poprzedzających ustaloną niesprawność urządzenia pomiarowego.
11. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odczytów lub kontroli instalacji w lokalu uszkodzenia plomb urządzenia pomiarowego, dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej lub grzewczej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia mediów lub innej ingerencji w urządzenie pomiarowe mającej wpływ na zafałszowanie pomiarów Spółdzielnia dokona rozliczenia z zastosowaniem stawek ryczałtowych określonych w pkt. 12, powiększonych trzykrotnie.
12. Określa się stawki ryczałtowe stanowiące podstawę dla rozliczenia mediów w lokalach nieopomiarowanych. Podstawą obliczenia stawki ryczałtowej opłaty za wodę zimną, odprowadzenie ścieków, ciepłą wodę użytkową oraz centralne ogrzewanie jest średnie zużycie wody zimnej, ciepłej wody użytkowej oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w budynku, powiększone dwukrotnie. Dla obliczenia opłaty miesięcznej za lokal mnoży się stawkę ryczałtową przez powierzchnię użytkową lokalu nieopomiarowanego.

XII. ZASADY LEGALIZACJI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 10

1. Ustala się pięcioletni okres legalizacji/wymiany wodomierzy oraz ciepłomierzy w lokalach.
2. Koszty obowiązkowej legalizacji/wymiany wodomierzy, ciepłomierzy obciążają właściciela lub osobę na rzecz której jest ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Koszty wymiany lub naprawy wodomierza/ciepłomierza w trakcie okresu pomiędzy kolejnymi legalizacjami ponosi Spółdzielnia chyba, że uszkodzenie nastąpiło na skutek ingerencji użytkownika lokalu w instalację/urządzenie pomiarowe. Wtedy koszt wymiany/naprawy urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
4. W przypadku wymiany wodomierza/ciepłomierza w lokalu sporządza się protokół z jego wymiany/montażu.
5. Użytkownikowi lokalu zabrania się samowolnej wymiany przyrządów pomiarowych.

XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 11

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.