

**Regulamin**  
**rozliczania mediów oraz kosztów ogrzewania mieszkań, podgrzewania wody w zasobach**  
**zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Suszu**

**Rozdział I**

**Informacje ogólne**

1. Niniejszy Regulamin stosuje się do:
  - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i do posiadających te prawa osób nie będących członkami Spółdzielni;
  - b) właścicieli posiadających odrębną własność lokali będących członkami Spółdzielni jak i nie będących członkami Spółdzielni,
  - c) właścicieli lokali wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię będących jak i nie będących członkami Spółdzielni,
  - d) najemców i dzierżawców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
  - e) osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego.Osoby te zwane są w dalszej części Regulaminu „Użytkownikami”.
2. Dostawcą energii cieplnej do budynków Spółdzielni jest Gmina Susz lub działający na jej zlecenie podmiot, który ustala taryfy opłat podlegające zatwierdzeniu przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Rozliczanie energii cieplnej między dostawcą a Spółdzielnią oraz między Spółdzielnią a Użytkownikami w budynkach odbywa się na podstawie aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w szczególności ustawy prawo energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi.
4. Koszty zakupu wody zimnej do podgrzania do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe są pobierane od Użytkowników tych lokali. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu wody zimnej do podgrzania.
5. W skład kosztów ogrzewania mieszkań wchodzi:
  - a) koszty zakupu energii cieplnej,
  - b) koszty usług firmy (podmiotu) rozliczającej,
  - c) koszty zakupu energii elektrycznej pobranej w wymiennikowni.
6. W skład kosztów podgrzania wody wchodzi koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania.
7. Koszty ogrzewania budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe, będą pobierane od Użytkowników tych lokali. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób aby zapewniała wyłącznie pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
8. Za powierzchnię w ramach opłat kosztów ogrzewania uważa się powierzchnię lokalu, dla której ustalona jest opłata za użytkowanie tego lokalu.
9. Okresem rozliczeniowym kosztów do podgrzania wody do celów użytkowych oraz kosztów do ogrzania mieszkań jest okres od 01.07. roku poprzedniego do 30.06. roku bieżącego.
10. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzewania wody zimnej, określonych na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej, dokonuje się na pobraną ilość ciepłej wody według odczytów wskazań wodomierzy zainstalowanych w miejscach jej poboru (lokalach) na instalacji ciepłej wody.
11. Rozliczenia kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej do ogrzewania dokonuje się na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach

- w lokalach.
12. W lokalach o zróżnicowanych stratach ciepłych wynikających z ich usytuowania stosuje się współczynnik korygujący opracowany przez firmy (podmioty) rozliczające. Współczynniki korygujące mogą ulec zmianie w przypadku zmiany jakości cieplnej budynku lub mieszkania. Współczynniki korygujące zatwierdza Rada Nadzorcza w formie załącznika do regulaminu.
  13. W przypadku przekazania mieszkania przez dotychczasowego Użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia Użytkownik winien zgłosić się do administracji Spółdzielni w celu ustalenia terminów odczytu wodomierzy i podzielników w lokalu. Odczyt musi być dokonany przez przedstawiciela Spółdzielni i potwierdzony protokołem odczytu. Rozliczenie zużycia Użytkownik otrzyma po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
  14. W budynkach nie posiadających łazienkowych grzejników wyposażonych w podzielniki kosztów, rozliczenie kosztów ogrzewania łazienek dokonywać się będzie według średniej ilości jednostek rozliczeniowych na 1m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń opomiarowanych danego budynku pomnożony przez powierzchnię łazienek.
  15. W budynkach, których część łazienek nie jest wyposażona w podzielniki kosztów energii rozliczenie nastąpi poprzez ustalenie średniej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na 1m<sup>2</sup> łazienek wyposażonych w podzielniki i pomnożenie przez ilość m<sup>2</sup> łazienek nie wyposażonych w podzielniki.

## ROZDZIAŁ II

### Centralne ogrzewanie

16. W czasie trwania okresu rozliczeniowego Użytkownik obciążany jest opłatami:
  - a) zaliczkową opłatą stałą, wynikającą z prognozowanych opłat stałych ponoszonych przez Spółdzielnię dla dostawcy energii cieplnej, pobieraną przez 12 miesięcy w roku. Podstawą do wyliczenia opłaty stałej jest powierzchnia lokalu. Zaliczkowa opłata stała podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
  - b) zaliczkową opłatą zmienną, ustaloną na podstawie średnich kosztów zużycia energii cieplnej w budynku z uwzględnieniem sezonowego zapotrzebowania na energię cieplną pobieraną przez 12 miesięcy w roku. Podstawą do wyliczenia opłaty zmiennej jest powierzchnia lokalu. Zaliczkowa opłata zmienna podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
17. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje się jednorazowo na koniec okresu rozliczeniowego w sposób następujący:
  - a) opłaty stałe **65% kosztów** ogrzewania ogółem (przypisane na podstawie faktur dla poszczególnych budynków) dzieli się przez powierzchnię użytkową budynku i mnoży przez powierzchnię użytkową lokalu,
  - b) opłaty zmienne **35% kosztów** ogrzewania ogółem (przypisane na podstawie faktur dla poszczególnych budynków) rozlicza się z wykorzystaniem odczytów podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w lokalach według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
18. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane będą corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Podzielniki elektroniczne posiadają zaprogramowany dzień odczytu (31 maja), w którym wszystkie podzielniki w budynku samoczynnie zapamiętują swoje wskazania na koniec bieżącego okresu rozliczeniowego i przechodzą do obliczania jednostek zużycia w następnym okresie rozliczeniowym.
19. Odczytów podzielników kosztów ogrzewania dokonuje zdalnie firma (podmiot) rozliczająca.
20. W przypadku zmiany Użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego wynik rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu zostanie przypisany ostatniemu Użytkownikowi (aktualnemu na koniec okresu rozliczeniowego). Istnieje możliwość wykonania podziału

w/w kosztów lokalu pomiędzy poszczególnych jego Użytkowników pod warunkiem wykonania międzyodczytu podzielników przy każdorazowej zmianie Użytkowników. Rozliczenie na wszystkich Użytkowników zostanie wówczas dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty wykonania międzyodczytów i dodatkowych rozliczeń indywidualnych obciążają każdego z Użytkowników lokalu.

21. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, 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:
  - 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
  - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
    - a) midx3 kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
    - b) midx2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
22. Każdy Użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania zarządcy nieruchomości o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników.
23. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania podzielnika z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Użytkownik, Spółdzielnia niezwłocznie dokona wymiany lub naprawy podzielnika.
24. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia elektronicznego podzielnika kosztów z winy Użytkownika wszelkie koszty związane z naprawą, wymianą podzielnika ponosi Użytkownik.
25. W przypadku wadliwego funkcjonowania podzielników kosztów elektronicznych z przyczyn nie zawinionych przez Użytkownika, wówczas rozliczenia dokonuje się za dany okres rozliczeniowy wg średnich ilości jednostek rozliczeniowych na m<sup>2</sup> budynku.
26. W przypadku wymiany za zgodą Spółdzielni przez Użytkownika grzejników lub zmiany ilości elementów grzejnych wymagających przemontowania podzielnika, wszelkie koszty z tym związane ponosi Użytkownik.
27. W przypadku zamontowania za zgodą Spółdzielni grzejników bez możliwości zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, Użytkownik będzie rozliczany:
  - a) w przypadku zamontowania grzejników nietypowych w pomieszczeniach lokalu o powierzchni większej niż 20 % całkowitej powierzchni lokalu, Użytkownik za pomieszczenie bez podzielników kosztów rozliczony będzie wg największych ilości jednostek rozliczeniowych opomiarowanego lokalu o tej samej powierzchni w danym budynku,
  - b) w przypadku zamontowania grzejników nietypowych w pomieszczeniach lokalu o powierzchni mniejszej lub równej 20 % całkowitej powierzchni lokalu Użytkownik za pomieszczenie bez podzielników kosztów rozliczany będzie wg średnich ilości jednostek rozliczeniowych w podobnych funkcjonalnie pomieszczeniach w danym budynku.
28. W przypadku zdemontowania podzielnika kosztów za zgodą Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, w rozliczeniu za bieżący okres rozliczeniowy uwzględniane będą odczyty wskazań podzielników kosztów wykazane w protokole zdemontowania.
29. Wszelkie reklamacje dotyczące odczytów podzielników kosztów ogrzewania ciepłomierzy indywidualnych należy składać w formie pisemnej w terminie 7 dni od dnia odczytu.
30. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania należy składać w formie pisemnej w ciągu 7 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym Regulaminie. Reklamacje zostaną rozpatrzone w ciągu 14 dni. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika od uregulowania niedopłaty wynikającej z rozliczenia.
31. Jeżeli reklamacja Użytkownika zostanie rozpatrzona pozytywnie, Użytkownik otrzymuje

- poprawione rozliczenie, wszelkie koszty z tego tytułu poniesione przechodzą do rozliczenia budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
32. Rozliczenie końcowe kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy Użytkownik otrzyma do końca sierpnia po okresie rozliczeniowym. W przypadku zmiany systemu rozliczenia termin może ulec przesunięciu o 15 dni.
  33. W rozliczeniu końcowym kosztów ogrzewania zostaną uwzględnione koszty obsługi systemu wynikające z kosztów: odczytu, rozliczenia i badania stanu plomb.
  34. Niedopłata wynikająca z rozliczenia winna być wpłacona do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia dostarczenia Użytkownikowi rozliczenia.
  35. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ogrzewania Użytkownik winien odliczyć od bieżących opłat czynszowych.
  36. Podzielniki kosztów ogrzewania oraz ciepłomierze indywidualne są własnością Spółdzielni. Użytkownik odpowiada za ich stan techniczny i ponosi wszelkie koszty napraw, wymiany, legalizacji, gdy uszkodzenie powstało z winy Użytkownika.
  37. Wszelkie nieprawidłowości w działaniu instalacji c.o., uszkodzenie podzłowników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych należy natychmiast zgłaszać do administracji Spółdzielni.
  38. W przypadkach nieopisanych w niniejszym regulaminie sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania firmy (podmiotu) rozliczeniowej oraz zgodnie z przedmiotową normą PN-EN 834 i odpowiednimi przepisami prawnymi.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Podgrzanie wody zimnej**

39. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody zimnej dokonywane jest jednorazowo na koniec okresu rozliczeniowego.
40. Ilość energii cieplnej zużytej do podgrzania wody wodociągowej dla danego budynku mierzona jest ciepłomierzem zainstalowanym w węźle budynku.
41. Całkowity koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody zimnej w budynkach oblicza się dzieląc koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody w budynku przez sumę wskazań wodomierzy zamontowanych na instalacji ciepłej wody w lokalach przynależnych do rozliczanego budynku.
42. Zaliczkę na koszty podgrzania 1m<sup>3</sup> wody zimnej w budynku ustala się na podstawie kosztów średniej ilości energii cieplnej zużytej do podgrzania wody z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz prognozy ilości wody do podgrzania i prognozy cen energii cieplnej do podgrzania wody.
43. Użytkownicy odczytują stan liczników zimnej i ciepłej wody każdorazowo na koniec kwartału i przekazują do administracji Spółdzielni.
44. Podczas odczytów wodomierzy przeprowadzonych przez administrację Spółdzielni wymagana jest obecność Użytkownika, a w razie jego nieobecności, osoby pełnoletniej będącej domownikiem. Potwierdzeniem dokonania odczytów wodomierzy w lokalu jest protokół odczytu zawierający czytelny podpis Użytkownika lub osoby pełnoletniej będącej domownikiem i osoby odczytującej. Użytkownik lub osoba pełnoletnia będąca domownikiem może umieścić w protokole uwagi dotyczące odczytu.
45. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej do podgrzania należy składać w formie pisemnej w ciągu 7 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym Regulaminie.
46. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni. Wniesienie reklamacji nie zwalnia

- Użytkownika od uregulowania niedopłaty wynikającej z rozliczenia.
47. Jeżeli reklamacja Użytkownika została rozpatrzona pozytywnie, Użytkownik otrzymuje poprawione rozliczenie, wszelkie koszty z tego tytułu poniesione przechodzą do rozliczenia budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
  48. Wszelkie nieprawidłowości w działaniu wodomierzy i instalacji wodnej należy niezwłocznie zgłaszać do administracji Spółdzielni.
  49. Rozliczenie końcowe kosztów podgrzania wody zimnej Użytkownik otrzyma wspólnie z rozliczeniem centralnego ogrzewania.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Rozliczenie zużycia gazu**

50. Dotyczy budynków mieszkalnych Os. J. Korczaka 4, 12, ul. Mickiewicza 19 i ul. Piastowska 20 posiadających zbiorowy pomiar (gazomierz indywidualny) zużycia gazu.
51. Ustala się zaliczkę jako przedpłatę do bieżącego ponoszenia kosztów zużycia gazu przez mieszkańców lokali budynku tj. wszystkie osoby zameldowane oraz zamieszkujące w danym bloku.
52. Rozliczenie zaliczki na opłatę zużycia gazu na lokal mieszkalny budynku przeprowadza się raz na kwartał na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy gazu.
53. Na podstawie rozliczenia kosztów zużycia gazu przez zamieszkujących ustala się wysokość zaliczki na następny okres rozliczeniowy uwzględniając zmiany cen dokonanych przez dostawcę.
54. Właściciele lokali posiadających odrębną własność, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub najemców, którzy zawarli umowę najmu, dzierżawy ze Spółdzielnią mają obowiązek każdorazowo informowania o ilości osób współzamieszkujących lokal mieszkalny.
55. W razie ujawnienia zamieszkiwania osób niezgłoszonych Spółdzielnia zgodnie z Kodeksem Cywilnym naliczy opłatę za każdą dodatkową osobę za okres do 3 lat wstecz od momentu ujawnienia za wszystkie media naliczane od osoby tj. zużycie gazu, wywóz nieczystości stałych.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Rozliczenie różnicy zużycia zimnej wody**

56. Celem jest rozliczenie różnicy zużycia wody zimnej i zimnej wody do podgrzania powstałej pomiędzy wskazaniem odczytu wodomierza głównego budynku a sumą odczytów indywidualnych wodomierzy wody zimnej i ciepłej zamontowanych w lokalach mieszkalnych.
57. Za podstawę powstałych kosztów zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania przyjmuje się wskazania wysokości zużycia przez zalegalizowany wodomierz główny budynku i wystawionej na podstawie odczytu faktury obciążającej koszty zużycia wody na budynku.
58. Koszty różnicy rozliczenia zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania rozlicza się co kwartał.
59. Różnicę niedoboru pomiędzy sumą wodomierzy lokali mieszkalnych będących podzielnikami ilości zużycia wody zimnej i zimnej wody do podgrzania a wodomierzem głównym budynku rozlicza się kosztem m<sup>3</sup>. W ten sposób, że różnicę pomiędzy wysokością opłaty wynikającą z faktury a sumą wpłaty właścicieli / użytkowników lokali mieszkalnych dzieli się na sumę m<sup>3</sup> zużytej wody lokali mieszkalnych a powstałą wartością obciąża się każdy m<sup>3</sup> zużytej wody przez właściciela lub umownego użytkownika lokalu.

60. Różnica nadwyżki pomiędzy sumą wodomierzy lokali mieszkalnych będących podzielnikami – ilości zużycia wody zimnej i zimnej wody do podgrzania a wodomierzem głównym budynku rozlicza się kosztem m<sup>3</sup>. W ten sposób, że różnicę pomiędzy wysokością opłaty wynikającą z faktury a sumą wpłat właścicieli / użytkowników lokali mieszkalnych dzieli się na sumę m<sup>3</sup> zużytej wody lokali mieszkalnych a powstałą wartość odlicza się od każdego m<sup>3</sup> zużytej wody przez właściciela / użytkownika lokalu.
61. Na pisemny wniosek właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych Spółdzielnia dokonuje wymiany indywidualnych wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej z funduszu remontowego budynkowego. Koszt zakupu oraz wymiany zostaje pokryty w 50% przez właściciela / użytkownika lokalu a w 50% przez fundusz remontowy budynkowy w przypadku indywidualnych zgłoszeń.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Informacje końcowe**

62. Wszelkie zmiany w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody użytkowej wymagają pisemnej zgody Spółdzielni pod rygorem nieważności, zgodnie z Regulaminem SM dotyczącym użytkowania lokali i porządku domowego.
63. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalach mogą być wykonywane wyłącznie poza sezonem grzewczym po uprzednim powiadomieniu o terminie administracji Spółdzielni.
64. Wysokość zaliczki na opłatę za zużycie energii cieplnej centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdego budynku zarządzanego przez Spółdzielnię.
65. Wysokość zaliczki na opłatę za podgrzanie zimnej wody ustala się odrębnie dla każdego budynku zarządzanego przez Spółdzielnię.
66. Ustalenie wysokości zaliczki na opłatę za zużycie energii centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały na wniosek Zarządu.
67. Integralną część regulaminu stanowi załącznik nr 1.

Rada Nadzorcza

.....- Przewodniczący

.....- Sekretarz