

REGULAMIN

rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawy prawne:

1. **Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964r. z późn .zm.**
2. **Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn .zm.**
3. **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn .zm.**
4. **Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. z późn .zm.**
5. **Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997r. i akty wykonawcze z późn .zm.**
6. **Ustawa Prawo wodne z dnia 18.07.2001r. i akty wykonawcze z późn .zm.**
7. **Statut HGSM**

SŁOWNICZEK:

UŻYTKOWNIK LOKALU - członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny na podstawie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny na podstawie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni - właściciel lokalu mieszkalnego, właściciel lokalu mieszkalnego nie będący członkiem Spółdzielni, osoba zajmująca lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, jak również osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, a także osoba faktycznie użytkująca lokal mieszkalny lub osoba fizyczna/prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu użytkowego oraz osoba zajmująca lokal użytkowy bez tytułu prawnego, a także osoba faktycznie użytkująca lokal użytkowy.

LOKAL MIESZKALNY – wydzielony trwałymi ścianami zespół izb przeznaczony do czasowego przebywania osób z przeznaczeniem na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

LOKAL UŻYTKOWY - wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej za zgodą Spółdzielni.

BUDYNEK MIESZKALNY – obiekt trwale z gruntem związany, przeznaczony do czasowego przebywania osób, wyposażony w odpowiednie instalacje, urządzenia pomiarowe wraz z infrastrukturą

ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH – zbiór budynków mieszkalnych rozumianych jako pewna liczba, rozliczanych pod względem kosztów mediów łącznie z przyczyn technicznych dotyczących urządzeń pomiarowych.

CZEŚĆ BUDYNKU MIESZKALNEGO – możliwa do wyodrębnienia pod względem podziału kosztów mediów część budynku mieszkalnego.

DZIAŁ I

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność/współwłasność Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego. (w tym powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników). W odniesieniu do lokalu użytkowego – za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

§ 3

Koszty centralnego ogrzewania budynku, grupy budynków, części budynku rozlicza się za okres 12 miesięcy według harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni. Okres ten jest okresem rozliczeniowym dla ustalania opłat obowiązujących lokatorów.

§ 4

Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują:

- a) koszty zakupu paliwa i produkcji ciepła w źródłach własnych,
- b) koszty zakupu wody do napełniania i uzupełniania instalacji centralnego ogrzewania, koszty zakupu ciepła i jego przesyłu ze źródeł z dala czynnych. W skład w/w opłat wchodzi opłaty stałe związane z mocą zamówioną oraz opłaty zmienne związane z dostarczonym ciepłem.
- c) koszty zakupu energii elektrycznej związanej z przesyłem energii cieplnej.

§ 5

Całkowity koszt dostawy ciepła do poszczególnych budynków, zespołu budynków, części budynków ustala się;

- a) na podstawie faktur jakimi Spółdzielnia jest obciążana za dostarczoną do poszczególnych budynków, zespołu budynków, części budynków energię cieplną,
- b) na podstawie kosztu produkcji ciepła w źródłach własnych (do kosztów produkcji ciepła nie zalicza się kosztów ogólnego zarządu).

§ 6

Dostarczona przez Spółdzielnię energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania budynku.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów

§ 7

Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest ponosić opłaty za c.o. według kosztu zużycia energii cieplnej wyliczonego zgodnie z systemem indywidualnych rozliczeń ciepła zwanym dalej SIRC.

§ 8

1. Rozliczenie według SIRC następuje na podstawie odczytów ciepłomierzy w budynku, zespole budynków, części budynku i podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
2. Rozliczenie opłaty stałej na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, natomiast opłaty zmiennej proporcjonalnie do wskazań indywidualnych podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, zależnych od położenia lokalu w bryle budynku.
3. Rada Nadzorcza na mocy Uchwały określa proporcję opłaty stałej do zmiennej.

§ 9

1. Użytkownik lokalu ponoszący opłaty obliczone według SIRC obowiązany jest wносить na poczet należności za c.o. za dany okres rozliczeniowy zaliczki miesięczne, w wysokości odpowiadającej 1/12 opłaty za c.o. przypadającej za poprzedni okres rozliczeniowy, powiększonej o współczynnik korygujący uwzględniający wielkość inflacji i przewidywany wzrost cen.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące znaczący wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta (zmiana) ustalonych opłat zaliczkowych. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. W pierwszym okresie rozliczeniowym po wprowadzeniu SIRC użytkownik lokalu obowiązany jest wносить na poczet należności za c.o. zaliczki miesięczne w wysokości odpowiadającej dotychczasowej opłacie ryczałtowej.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za używanie lokalu.

§ 10

1. Odczyty indywidualnych podzielników kosztów i rozliczenie zużycia ciepła dokonywane jest przez przedstawicieli firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę w tym zakresie. Osoby te są zobowiązane legitymować się stosownym upoważnieniem.
2. Terminy odczytu dla każdego budynku, zespołu budynków, części budynku wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni. Harmonogram ten jest podawany każdorazowo do wiadomości lokatorów z wyprzedzeniem co najmniej 7-dniowym, poprzez zamieszczanie stosownych ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

§ 11

1. Wraz z odczytem podzielników elektronicznych dokonuje się sprawdzenia jego stanu technicznego oraz stanu plomb.
2. W przypadku podzielników z odczytem radiowym sprawdzenia jego stanu technicznego oraz stanu plomb Spółdzielnia dokonuje co najmniej raz na 3 lata.

§ 12

1. W terminie do 90 dni od otrzymania przez Spółdzielnię ostatniej faktury VAT dotyczącej zakończenia okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów z tytułu dostawy energii cieplnej.
2. W terminie określonym w § 12 ust. 1 następuje indywidualne rozliczenie należności za c.o. za ten okres z każdym lokatorem i ustalenie nowej wysokości zaliczki według zasad określonych w § 9.
3. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania uwzględniające:
 - a) wyliczenie należności za poprzedni okres rozliczeniowy,
 - b) wysokość wniesionych zaliczek,
 - c) różnicę (nadpłatę bądź niedopłatę) pomiędzy wniesionymi zaliczkami a należnością za okres rozliczeniowy.

§ 13

1. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za centralne ogrzewanie wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
2. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za centralne ogrzewanie wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu. Jeżeli dopłata przekracza wysokość jednomiesięcznej opłaty za używanie lokalu, użytkownik lokalu może wnieść dopłatę w ratach. O ich liczbie decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 14

W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i naniesie je w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia należności za c.o. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu zwalniającym i obejmującym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 12.

§ 15

1. Użytkownikowi lokalu rozliczającemu się według SIRC przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku niedogrzenia lokalu spowodowanego niesprawnością instalacji c.o.
2. Użytkownikowi lokalu przysługują upusty cenowe za niedogrzenie lokalu z przyczyn opisanych w § 15.ust.1. jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:
 - a) +15°C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej +18°C, ale jest wyższa niż określona w punkcie a) niniejszego paragrafu – w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień niedogrzenia lokalu. Fakt niedogrzenia lokalu stwierdza protokolarnie komisja Spółdzielni.

Zasady rozliczeń w lokalach nieopomiarowanych

§ 16

1. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal nie wyposażony w indywidualne podzielniki kosztów c.o.

2. Użytkownik lokalu wnosi za zużycie centralnego ogrzewania opłaty ryczałtowe w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości ustalonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. Zmiana sposobu rozliczenia należności za c.o. z formy ryczałtowej na SIRC następuje począwszy od rozpoczęcia najbliższego okresu rozliczeniowego dla danego budynku, zespołu budynków, części budynku następującego po zamontowaniu podzielników kosztów w lokalu.
4. Opłata ryczałtowa podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu raz na dwanaście miesięcy (na zakończenie każdego sezonu grzewczego). Koszty zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. W terminie do 90 dni od otrzymania przez Spółdzielnię ostatniej faktury VAT dotyczącej zakończenia okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów z tytułu dostawy energii cieplnej.
6. W terminie określonym w § 16 ust.5 użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie informację o różnicy między przychodami a kosztami z tytułu dostawy energii cieplnej do budynku, zespołu budynków, części budynku oraz o kwocie nadpłaty bądź niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów na poszczególne lokale.
7. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za centralne ogrzewanie wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
8. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za centralne ogrzewanie wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu. Jeżeli dopłata przekracza wysokość jednomiesięcznej opłaty za używanie lokalu, użytkownik lokalu może wnieść dopłatę w ratach. O ich liczbie decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 17

1. Użytkownik lokalu, który uniemożliwia montaż podzielników kosztów wnosi opłatę za c.o. w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Wysokość opłaty ustalana jest w oparciu o całkowity koszt energii cieplnej przypadający na dany budynek wg faktur dostawcy energii cieplnej.
3. Ustalenie wysokości opłaty, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, następuje w oparciu o maksymalny koszt energii cieplnej wynikający z rozliczenia wg SIRC w danym budynku w przeliczeniu na ilość jednostek przypadających na 1m² powierzchni użytkowej i ceny jednostki.
4. Opłata ustalona według niniejszego paragrafu podlega rozliczeniu z użytkownikami lokalu raz na dwanaście miesięcy na zakończenie okresu rozliczeniowego.
5. Rozliczenie opłaty, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu następuje z uwzględnieniem kosztu zmiennego zużytej w lokalu energii cieplnej, ustalonego wg wzoru:

$$K_{zn} = P_n \times \frac{I_{jm}}{P_m} \times W_{km} \times W_{kn} \times \frac{K_{zb}}{I_{jp} + P_n \times \frac{I_{jm}}{P_m} \times W_{km} \times W_{kn}}$$

gdzie:

K_{zn} – koszt zmienny lokalu nieopomiarowanego (w zł)

K_{zb} – koszt zmienny budynku (w zł)

- I_{jp} – suma ilości jednostek pomiarowych odczytanych z podzielników indywidualnych ustalona na podstawie protokołów odczytu (w jednostkach rozliczeniowych) po zastosowaniu współczynników
- P_m – powierzchnia lokalu o maksymalnym zużyciu ciepła (w m²)
- I_{jm} – suma ilości jednostek pomiarowych odczytana z podzielników indywidualnych w lokalu o maksymalnym zużyciu ciepła (w jednostkach rozliczeniowych)
- W_{km} – współczynnik korekcyjny dla lokalu o maksymalnym zużyciu ciepła
- P_n – powierzchnia lokalu nieopomiarowanego (w m²)
- W_{kn} – współczynnik korekcyjny dla lokalu nieopomiarowanego wynosi „jeden”.

6. Koszt ustala się jako iloczyn ilości jednostek i jej ceny.

Obowiązki Spółdzielni

§ 18

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) montaż zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania,
- b) montaż podzielników kosztów ogrzewania
- c) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt użytkownika lokalu
- d) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków lub części budynku) z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń
- e) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów,

Naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na jego koszt.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 19

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) umożliwianie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię Mieszkaniową dostępu do zainstalowanych urządzeń
- b) udostępnianie każdorazowo lokalu Spółdzielni Mieszkaniowej w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów
- c) zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów – zgodnie z instrukcją użytkownika
- d) niezwłoczne informowanie administracji o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb
- e) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń,

W przypadku nieumyślnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub jego samoistnego uszkodzenia rozliczenie za okres, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika nastąpi w oparciu o moc grzewczą zainstalowanego grzejnika, natomiast rozliczenie za okres objęty niesprawnością podzielnika nastąpi wg średniego zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Oplaty ryczałtowe

§ 20

W przypadku:

- a) dwukrotnej nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych, z 7-dniowym wyprzedzeniem, terminach dokonywania odczytów (termin podstawowy i dodatkowy),
 - b) stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika uniemożliwiających prawidłowy odczyt,
 - c) jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni (niezależnie od kar przewidzianych w Regulaminie użytkownika lokali oraz porządku domowego,
 - d) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników,
- użytkownik lokalu mieszkalnego/użytkowego wyposażonego w podzielniki kosztów zostanie rozliczony z opłaty zmiennej ustalonej szacunkowo na podstawie maksymalnych wskazań występujących odpowiednio w lokalu mieszkalnym/użytkowym w danym budynku, zespole budynków, części budynku w danym okresie rozliczeniowym. Powyższe szacowanie ustala się po zastosowaniu współczynników korekcyjnych. Jeżeli tak oszacowane zużycie będzie niższe niż w poprzednim okresie rozliczeniowym to lokal zostanie rozliczony wg wskazań podzielników poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Dział II

Rozliczanie kosztów

wody zimnej i ciepłej oraz ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 21

1. Za lokal wyposażony w wodomierz uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar,
 - b) dopuszczenie do eksploatacji na terenie Polski wydane przez odpowiednią do tego powołaną instytucję,
 - c) nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia, oraz dokumentację montażową sporządzoną przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni polega na:
 - a) rozliczaniu między dostawcami wody i odbiorcami ścieków, a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującymi umowami o dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - b) rozliczaniu między Spółdzielnią a użytkownikami lokalu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
3. Rozliczanie kosztów zużycia wody odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków, zespołu budynków lub części budynków – w zależności od miejsca opomiarowania – w oparciu o wskazania zainstalowanych wodomierzy.
4. Przez cenę wody rozumie się cenę za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustaloną przez:
 - a) właściwy organ samorządu terytorialnego w odniesieniu do urządzeń stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i komunalnych osób prawnych
 - b) wojewodę w odniesieniu do urządzeń stanowiących własność Skarbu Państwa,
 - c) innych dostawców.

5. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków stanowią iloczyn ilości dostarczonej wody (m³) i ceny wody.
6. Koszty o których mowa w ust. 5 podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach w okresach rozliczeniowych.
7. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu.
8. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
9. Rozliczanie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalu rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym zainstalowano i odebrano wodomierz.
10. Wprowadzenie do ewidencji pierwszego odczytu wodomierza następuje na ostatni dzień miesiąca, w którym obowiązywała opłata ryczałtowa.
11. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal mieszkalny, w którym użytkownik lokalu nie zainstalował wodomierzy.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w wodomierze

§ 22

1. Odczytu wskazań wodomierzy wody ciepłej i zimnej dokonuje przedstawiciel Spółdzielni 2 razy w roku wg harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen.
2. Każdy odczyt wodomierza przez przedstawiciela Spółdzielni musi być potwierdzony podpisem przez użytkownika lokalu na protokole montażu bądź odczytu.
3. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za zużyta wodę według rzeczywistego zużycia na podstawie dostarczonego przez Spółdzielnię rozliczenia.
4. W okresie między odczytami wodomierzy użytkownik lokalu wnosi opłaty w formie zaliczek miesięcznych, które są iloczynem (aktualnej) ceny wody i średniego zużycia wyliczonego według wskazań wodomierzy (w m³) płatne wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu.
5. Należność za zużycie wody ciepłej obejmuje opłatę za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków w ilości wody, którą wykaże wskazanie wodomierzy wody ciepłej oraz opłatę za podgrzanie tej ilości wody.
6. Za prowadzenie całości spraw związanych z indywidualnym rozliczeniem pobierana jest opłata stała w stosunku miesięcznym od każdego lokalu. Wysokość opłaty stałej ustala Rada Nadzorcza uchwałą.
7. Użytkownik lokalu otrzymuje 2 razy w roku zbiorcze rozliczenie uwzględniające:
 - a) wyliczenie należności za poprzedni okres rozliczeniowy na podstawie wskazań wodomierza(y) oraz ceny 1 m³ wody zgodnie z obowiązującymi cennikami zakupu wody i odprowadzania ścieków
 - b) wysokość wniesionych zaliczek ,
 - c) różnicę (nadpłatę bądź niedpłatę) pomiędzy wniesionymi zaliczkami a należnością za okres rozliczeniowy,
8. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
9. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu.

Zasady rozliczeń w lokalach nieopomiarowanych

§ 23

1. Ilość wody zużywanej w lokalach nieopomiarowanych ustalana jest w stosunku do ilości osób zamieszkałych w tym lokalu. Przez ilość zużytej wody, rozumie się różnicę wskazań w skali całej Spółdzielni wynikającą z sumy zużyć wykazanych przez wszystkie wodomierze główne zamontowane w budynkach a sumą zużyć wykazanych przez wszystkie wodomierze zamontowane w indywidualnych lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Użytkownik lokalu wnosi opłaty ryczałtowe za zużycie wody w przeliczeniu na 1 osobę w wysokości ustalonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. Wysokość ryczałtu uzależniona jest do standardu i wyposażenia lokalu.
4. Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu.
5. W lokalach będących w dyspozycji lokatorów, a niezamieszkałych ilość zużytej wody przyjmuje się jak dla 1 osoby.

Obowiązki Spółdzielni

§ 24

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) Każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku jego montażu, a także wykonania robót, które wymagają jego demontażu.
- b) Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków przez podanie ich aktualnej wysokości w zawiadomieniu o wysokości opłat za używanie lokalu.
- c) Przeprowadzanie odczytów kontrolnych i rozliczanie wpłat dokonanych przez użytkowników lokali.
- d) Informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów wodomierzy w lokalach danego budynku z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń.
- e) Sprawdzanie stanu plomb, odczytywanie wskazań wodomierzy i sporządzanie rozliczenia.
- f) Przekazanie użytkownikowi lokalu rozliczenia.
- g) Poinformowanie o terminie legalizacji wodomierzy.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 25

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) Nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni.
- b) Dbać o oplombowanie wodomierzy.
- c) Umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy.
- d) Sprawdzać na bieżąco działanie wodomierza, a fakt zatrzymania się pracy wodomierza (brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do administracji.
- e) Umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię dokonanie odczytów kontrolnych. Użytkownik lokalu ma prawo żądać okazania stosownego upoważnienia.
- f) Zapewnić dostęp do pionu i poziomu wodociągowego w lokalu.

- g) Umożliwić w terminach ogłoszonych przez Spółdzielnię odczytanie wskazań wodomierza przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
- h) Utrzymywać wodomierz w czystości i sprawności technicznej.
- i) Terminowo dokonywać legalizacji wodomierza.
- j) Informować niezwłocznie administrację, bez względu na przyczynę, o niesprawności wodomierza, uszkodzeniach lub zerwaniu plomb celem sporządzenia protokolarnego odczytu ostatniego wskazania wodomierza.

Oplaty ryczałtowe

§ 26

1. Uniemożliwienie odczytu wodomierza w wyznaczonym terminie spowoduje obciążenie za wodę wg stawek ryczałtowych.
2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię podczas odczytu uszkodzenia plomb lub dokonanie samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociągowej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia, obciążenie za wodę nastąpi wg stawek ryczałtowych powiększonych trzykrotnie.
3. Za okres zgłoszonej przez użytkownika lokalu i potwierdzonej przez administrację niesprawności wodomierza, pobierana będzie opłata wg stawek ryczałtowych, jednakże w wysokości nie niższej, niż opłata obliczona na podstawie średniego zużycia wody w okresie rozliczeniowym poprzedzającym awarię.
4. Za brak ważnej legalizacji obciążenie za zużycie wody nastąpi według stawek ryczałtowych.

Zasady rozliczania wody poza lokalami

§ 27

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty ryczałtowe za wodę poza lokalem mieszkalnym, zużytą w pomieszczeniach wspólnych (toalety na klatkach schodowych) w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Na wniosek użytkownika lokalu opłata, o której mowa w § 27 ust.1 może zostać zniesiona w sytuacji, gdy użytkownik posiada toaletę w lokalu mieszkalnym oraz opomiarował zużycie wody i nie korzysta z toalety wspólnej
3. Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu.
4. W przypadku opomiarowania wszystkich lokali podłączonych do wspólnego licznika głównego, powstały niedobór w bilansie zużycia wody w poszczególnych budynkach, zespołach budynków, części budynku, wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych (według których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) a sumę wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych, pokrywają wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
5. Opłaty za wodę poza lokalami, wynikające z niedoboru w bilansie zużycia wody mogą być wnoszone w formie miesięcznych opłat ryczałtowych (w przypadku znacznych wartości) wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Dział III

Rozliczanie energii elektrycznej i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 28

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni polega na:
 - d) rozliczaniu między dostawcami energii elektrycznej, a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującymi umowami o dostawę energii elektrycznej,
 - e) rozliczaniu między Spółdzielnią a użytkownikami lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków, zespołu budynków lub części budynków – w zależności od miejsca opomiarowania – w oparciu o wskazania zainstalowanych liczników energii elektrycznej.
3. Przez koszty dostawy energii elektrycznej rozumie się opłaty stałe i zmienne, jakimi Spółdzielnia obciążana jest przez dostawcę energii elektrycznej.
4. Koszty o których mowa w ust. 3 podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali proporcjonalnie do ilości zużytej energii elektrycznej w poszczególnych lokalach w okresach rozliczeniowych.
5. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej w oparciu o wskazania liczników zainstalowanych w lokalu rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym zainstalowano i odebrano licznik energii elektrycznej.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w licznik energii elektrycznej, gdzie pośrednikiem w dostawie energii elektrycznej jest Spółdzielnia

§ 29

1. Odczytu wskazań liczników energii elektrycznej dokonuje przedstawiciel Spółdzielni 2 razy w roku wg harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen.
2. Każdy odczyt wskazań licznika energii elektrycznej przez przedstawiciela Spółdzielni musi być potwierdzony podpisem przez użytkownika lokalu na protokole montażu bądź odczytu.
3. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za zużyta energię elektryczną według rzeczywistego zużycia na podstawie dostarczonego przez Spółdzielnię rozliczenia.
4. W okresie między odczytami liczników energii elektrycznej użytkownik lokalu wnosi opłaty w formie zaliczek miesięcznych, które są iloczynem średniej ceny energii elektrycznej i średniego zużycia wyliczonego według wskazań liczników energii elektrycznej płatne wraz z pozostałymi opłatami za-używanie lokalu.
5. Za prowadzenie całości spraw związanych z indywidualnym rozliczeniem pobierana jest opłata stała w stosunku miesięcznym od każdego lokalu. Wysokość opłaty stałej ustala Rada Nadzorcza.
6. W terminie do 20-go każdego miesiąca następującego po odczycie użytkownik lokalu otrzymuje zbiorcze rozliczenie uwzględniające:
 - a) wyliczenie należności za poprzedni okres rozliczeniowy na podstawie wskazań liczników energii elektrycznej;
 - b) wysokości wniesionych zaliczek,

- c) różnicę (nadpłatę bądź niedopłatę) pomiędzy wniesionymi zaliczkami a należnością za okres rozliczeniowy,
 - d) wysokość zaliczkowych wpłat na następny okres rozliczeniowy.
7. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za zużyta energię elektryczną wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
 8. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za zużyta energię elektryczną wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu.
 9. Powstały niedobór w bilansie zużycia energii elektrycznej w poszczególnych budynkach, zespołach budynków lub ich częściach, wynikający z różnicy wskazań liczników energii elektrycznej „głównych” (według których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą) a sumę wynikającą ze wskazań liczników energii elektrycznej indywidualnych (w poszczególnych lokalach mieszkalnych), pokrywają wszyscy użytkownicy lokali w tych budynkach lub zespołach budynków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 10. Opłaty z tytułu niedoboru w bilansie zużycia energii elektrycznej mogą być wnoszone w formie ryczałtów miesięcznych (w przypadku znacznych wartości) wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Zasady rozliczeń energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej

§ 30

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomościach wspólnych ustalane są na podstawie obciążeń dokonywanych przez dostawcę energii elektrycznej
2. Koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomościach wspólnych rozliczane są stosunku do ilości lokali w danej nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej lokali. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza uwzględniając obowiązujące przepisy prawne.
3. Użytkownik lokalu wnosi opłaty ryczałtowe za zużycie energii elektrycznej w wysokości ustalonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
4. Wysokość ryczałtu uzależniona jest od kosztów zużytej energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej, jakimi obciążana jest Spółdzielnia przez dostawców.
5. Opłata ryczałtowa podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu raz na dwanaście miesięcy (na zakończenie każdego roku kalendarzowego).
6. W terminie do 90 dni od otrzymania przez Spółdzielnię ostatniej faktury VAT dotyczącej zakończenia okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów z tytułu dostawy energii elektrycznej na potrzeby nieruchomości wspólnej.
7. W terminie określonym w § 30 ust. 9 użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie informację o różnicy między przychodami a kosztami z tytułu dostawy energii elektrycznej do nieruchomości wspólnej oraz o kwocie nadpłaty bądź niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów na poszczególne lokale.
8. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za zużyta energię elektryczną wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
9. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za zużyta energię elektryczną wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu.

Obowiązki Spółdzielni

§ 31

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) Każdorazowe oplombowanie liczników energii elektrycznej w przypadku wykonania robót, które wymagają jego demontażu.
- b) Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen energii elektrycznej przez podanie ich aktualnej wysokości w zawiadomieniu o wysokości opłat za używanie lokalu.
- c) Przeprowadzanie odczytów i sporządzanie rozliczenia wpłat dokonanych przez użytkowników lokali posiadających liczniki energii elektrycznej.
- d) Informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów liczników energii elektrycznej w lokalach danego budynku z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń.
- e) Sprawdzanie stanu plomb, odczytywanie wskazań liczników energii elektrycznej i sporządzanie rozliczeń za zużyta energię elektryczną.
- f) Przekazywanie użytkownikowi lokalu rozliczenia za zużyta energię elektryczną.

Obowiązki użytkownika lokalu

§ 32

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. Nie dokonywać zmian usytuowania liczników energii elektrycznej bez zgody Spółdzielni.
2. Dbać o oplombowanie liczników energii elektrycznej.
3. Umożliwić łatwy dostęp do odczytu liczników energii elektrycznej.
4. Sprawdzać na bieżąco działanie liczników energii elektrycznej, a fakt zatrzymania się pracy liczników energii elektrycznej (brak wskazań zużycia energii elektrycznej) zgłaszać niezwłocznie do administracji.
5. Umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię dokonania odczytów kontrolnych. Lokator ma prawo żądać okazania stosownego upoważnienia.
6. Zapewnić dostęp do instalacji energii elektrycznej w mieszkaniu.
7. Umożliwić w terminach ogłoszonych przez Spółdzielnię odczytanie wskazań odczytu liczników energii elektrycznej przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
8. Utrzymywać liczniki energii elektrycznej w czystości i sprawności technicznej.
9. Informować niezwłocznie administrację bez względu na przyczynę o niesprawności liczników energii elektrycznej, uszkodzeniach lub zerwaniu plomb celem sporządzenia protokolarnego odczytu ostatniego wskazania liczników energii elektrycznej.

Opłaty ryczałtowe

§ 33

1. Trzykrotne uniemożliwienie odczytu liczników energii elektrycznej w wyznaczonych terminach spowoduje obciążenie za energię elektryczną wg stawek ryczałtowych, ustalanych Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię podczas odczytu uszkodzenia plomb lub dokonanie samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji energii elektrycznej uniemożliwiających określenie rzeczywistego zużycia, obciążenie za energię elektryczną nastąpi wg stawek ryczałtowych powiększonych trzykrotnie.

3. Za okres zgłoszonej przez użytkownika lokalu i potwierdzonej przez administrację niesprawności liczników energii elektrycznej, pobierana będzie opłata wg stawek ryczałtowych, jednakże w wysokości nie niższej, niż opłata obliczona na podstawie średniego zużycia energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym poprzedzającym awarię.

Dział IV

Rozliczanie kosztów gazu i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 34

1. Rozliczanie kosztów zużycia gazu w zasobach Spółdzielni polega na:
 - a) rozliczaniu między dostawcami gazu, a Spółdzielnią zgodnie z obowiązującymi umowami o dostawę gazu,
 - b) rozliczaniu między Spółdzielnią a użytkownikami lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczanie kosztów zużycia gazu odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków, zespołu budynków lub części budynków – w zależności od miejsca opomiarowania – w oparciu o wskazania zainstalowanych liczników gazu.
3. Przez koszty dostawy gazu rozumie się opłaty stałe i zmienne, jakimi Spółdzielnia obciążana jest przez dostawcę gazu.

Zasady rozliczeń kosztów za zużycie gazu w lokalach

§ 35

1. Ilość gazu zużywanego w lokalach mieszkalnych ustalana jest na podstawie obciążeń dokonywanych przez dostawcę gazu. Polskie.
2. Koszty gazu zużywanego w lokalach mieszkalnych rozliczane są w stosunku do ilości osób zamieszkałych (zameldowanych) w lokalach lub powierzchni użytkowej lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza uwzględniając obowiązujące przepisy prawne.
3. Użytkownik lokalu wnosi opłaty ryczałtowe za zużycie gazu w budynku, zespole budynków lub części budynku w przeliczeniu na 1 osobę lub 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
4. W lokalach będących w dyspozycji użytkowników lokali, a niezamieszkałych ilość zużytego gazu przyjmuje się jak dla 1 osoby.
5. Wysokość ryczałtu uzależniona jest od ilości zużytego gazu i ceny stosowanej przez dostawcę.
6. Opłata ryczałtowa podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu 2 razy w roku wg harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni .
7. W terminie do 90 od otrzymania przez Spółdzielnię ostatniej faktury Vat dotyczącej zakończenia okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów z tytułu dostawy gazu.
8. W terminie określonym w § 35 ust.7 użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie informację o różnicy między przychodami a kosztami z tytułu dostawy gazu do budynku, zespołu budynków, części budynku oraz o kwocie nadpłaty bądź niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów na poszczególne lokale.

9. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za dostawę gazu wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych należnych opłat za używanie lokalu.
10. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za dostawę gazu wynikającej z rozliczenia, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą należną opłatą za używanie lokalu. Jeżeli dopłata przekracza wysokość jednomiesięcznej opłaty za używanie lokalu, lokator może wnieść dopłatę w ratach. O ich liczbie decyduje Zarząd Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni

§ 36

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) Każdorazowe powiadamianie o zmianie cen gazu przez podanie ich aktualnej wysokości w zawiadomieniu o wysokości opłat za używanie lokalu.
- b) Przekazywanie użytkownikowi lokalu rozliczenia za dostawę gazu.

Postanowienia końcowe

§ 37

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia
3. Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 586/2014/12** w dniu **16.04.2014r.** i podpisany.
4. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 560/2013/30 z dnia 25.09.2013r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN