

ed 8/1/25

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

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm.
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późn. zm.
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późn. zm.
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z późn. zm.
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późn. zm.
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach z późn. zm.
10. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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.
11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z późn. zm.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn. zm.
13. Statut Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

SŁOWNICZEK:

SPÓŁDZIELNIA – należy przez to rozumieć Hutniczo-Górnicy Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Katowicach (40-853) przy ul. Gliwickiej 65, KRS 0000143600, NIP 9540018095, REGON 272561064, a także osobę fizyczną i/lub prawną działającą na jej zlecenie.

UŻYTKOWNIK LOKALU – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu (prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umowa najmu), a także inne osoby, które faktycznie władają lokalem.

LOKAL MIESZKALNY – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

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

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

Pojęcie budynek mieszkalny obejmuje również Część Budynku Mieszkalnego i/lub Zespół Budynków Mieszkalnych rozumianych, jako pewna liczba lub część, możliwa do wyodrębnienia pod względem podziału kosztów mediów ze względu na wyposażenie w urządzenia pomiarowe.

LOKAL OPOMIAROWANY – lokal mieszkalny i użytkowy wyposażony w urządzenia pomiarowe, których odczyty stanowią podstawę do rozliczenia kosztów mediów.

LOKAL NIEOPOMIAROWANY – lokal mieszkalny i użytkowy niewyposażony w urządzenia pomiarowe, lub urządzenia te nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej (za wyjątkiem podzielników kosztów ciepła, które nie wymagają legalizacji).

POWIERZCHNIA OGRZEWANA CENTRALNIE – za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego i użytkowego (w tym powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników).

DOSTAWCA CIEPŁA, WODY, GAZU – przedsiębiorstwo dostarczające ciepło, wodę, gaz i odbierające ścieki na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Spółdzielnią.

CIEPŁOMIERZ – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości zużycia ciepła przez Użytkownika lokalu, jednostką miary stosowaną w ciepłomierzach jest GJ.

LICZNIK CIEPŁA – jest to urządzenie będące własnością Dostawcy ciepła przeznaczone do pomiaru ilości zużycia ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczanego do budynku ciepła.

GAZOMIERZ GŁÓWNY – urządzenie pomiarowe stanowiące własność Dostawcy gazu zainstalowane na przyłączy gazowym w budynku, służący do pomiaru i rozliczania zużytego gazu pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą gazu.

PODZIELNIK KOSZTÓW CIEPŁA – to urządzenie zamontowane na grzejniku, którego wskazania umożliwiają podział kosztów energii cieplnej, na podstawie algorytmów bez fizycznego pomiaru zużycia ciepła.

WSPÓŁCZYNNIK KOREKCYJNY – współczynnik przeliczeniowy uwzględniający usytuowanie lokalu w bryle budynku i względem stron świata oraz w przypadku podzielników kosztów ciepła, dodatkowo współczynniki przeliczeniowe uwzględniające rodzaje, wielkości oraz wydajność cieplną poszczególnych grzejników.

OKRES GRZEWCZY – okres, w którym następuje dostarczanie ciepła do budynku w celu jego ogrzania.

WEZŁ CIEPLNY – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych; jest to punkt, do którego dostarczane i rozliczane jest ciepło.

KOSZTY STAŁE CIEPŁA – stanowią iloczyn zamówionej mocy cieplnej i ceny jednostkowej za zamówioną moc cieplną wraz z opłatą przesyłową. Koszt ten ponoszony jest przez cały rok, bez względu na ilość faktycznie zużytego ciepła.

KOSZTY ZMIENNE CIEPŁA – stanowią iloczyn ilości zużytego ciepła ustalonej na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach ciepła. Koszt ten uwzględnia opłatę przesyłową i opłatę za nośnik ciepła.

KOSZTY CAŁKOWITE CIEPŁA – całość kosztów (stałych i zmiennych) związanych z zakupem energii cieplnej lub surowca do jej wytworzenia (kotłownie lokalne) i jej rozliczeniem uwzględniające bonifikaty i upusty.

PODSTAWOWY OKRES ROZLICZENIOWY – okres kolejnych dwunastu (dla ciepła) lub sześciu (dla pozostałych mediów), miesięcy kalendarzowych, po upływie, którego następuje rozliczenie kosztów mediów z Użytkownikami lokali.

REGULAMIN

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

CZEŚCIOWY OKRES ROZLICZENIOWY – przedział czasu (liczba miesięcy kalendarzowych), po upływie, których następuje rozliczenie kosztów mediów z Użytkownikami lokali, stosowany w przypadkach, gdy z przyczyn technicznych nie ma możliwości zastosowania podstawowego okresu rozliczeniowego.

CENA WODY ZIMNEJ – opłata za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, która jest ustalona w taryfie obowiązującej na terenie danego miasta, ustalona przez właściwy Organ rządowy lub samorządowy lub inny podmiot, jeżeli jest dostawcą wody i odbiorcą ścieków.

CENA WODY CIEPŁEJ – opłata za 1m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, która zawiera cenę wody zimnej oraz koszt ciepła potrzebnego na wytworzenie wody ciepłej w danym budynku.

WODOMIERZ INDYWIDUALNY – urządzenie pomiarowe zamontowane w lokalu, służące do pomiaru i rozliczania z Użytkownikiem lokalu zużytej wody i odprowadzanych ścieków.

WODOMIERZ GŁÓWNY – urządzenie pomiarowe stanowiące własność Dostawcy wody, zainstalowane na przyłączy wodociągowym w budynku, służący do pomiaru i rozliczania zużytej wody i odprowadzanych ścieków pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą wody.

JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA – grupa budynków, budynek, klatka schodowa, grupa lokali wyposażona w wodomierz główny, w oparciu, o który następuje dostawa wody.

DZIAŁ I

Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Użytkownicy lokali wnoszą, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, comiesięczne zaliczkowe opłaty na poczet energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania.
 - 1a. Użytkownicy lokali, do których zaprzestano podawania energii cieplnej z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a ich powierzchnia została zaliczona do ustalenia mocy zamówionej węzła ciepła, do którego należą, wnoszą comiesięczne zaliczkowe opłaty z tytułu kosztów stałych. Naliczenie opłaty zaliczkowej następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu odłączenia.
 - 1b. Przepisu ust. 1a niniejszego paragrafu nie stosuje się w sytuacji, jeżeli z przyczyn faktycznych i/lub technicznych naliczanie opłaty stałej nie jest zasadne. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w oparciu o koszty ponoszone w poprzednim okresie rozliczeniowym.
 - 2a. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali, o których mowa w § 1 ust.1a, ustalana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o koszty stałe poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość opłat zaliczkowych, w pierwszym okresie rozliczeniowym, ustala się w oparciu o prognozowane koszty zużycia ciepła.

REGULAMIN

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

- 3a. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali, o których mowa w § 1 ust. 1a w pierwszym okresie rozliczeniowym, ustala się w oparciu o koszty stałe poniesione w miesiącach poprzedzających dzień odłączenia.
4. Informację o wysokości opłaty zaliczkowej, obowiązującej w kolejnym okresie rozliczeniowym, Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie wraz z rozliczeniem kosztów energii cieplnej za miniony okres.
5. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ustalenie indywidualnej opłaty zaliczkowej za wyjątkiem lokali nieopomiarowanych oraz lokali, o których mowa w § 1 ust. 1a.
6. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku wystąpienia wyższego niż prognozowany wzrost cen ciepła, bądź w innych uzasadnionych przypadkach, o czym Spółdzielnia powiadomi pisemnie Użytkowników lokali.
7. Opłaty zaliczkowe naliczane są w okresach miesięcznych i płatne wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
8. W przypadku nieuregulowania należności w terminie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 2

1. Koszty energii cieplnej dostarczanej do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni rozliczane są według jednej z poniższych metod:
 - a) wskazań podzielników kosztów ciepła,
 - b) wskazań indywidualnych ciepłomierzy,
 - c) według powierzchni użytkowej lokalu.
2. O wyborze metody rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynku, decyduje Zarząd Spółdzielni, po ocenie technicznej wykonalności i opłacalności zastosowania urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych.
3. W przypadku zgodnego wniosku wszystkich właścicieli (100%) danego budynku dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku, w celu ogrzewania, na rozliczenie proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury lokali.

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania budynku rozlicza się za okres 12 miesięcy, według harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni (zwany dalej podstawowym okresem rozliczeniowym). Okres ten jest również okresem rozliczeniowym dla ustalania opłat obowiązujących Użytkowników lokali.
2. Dopuszcza się stosowanie częściowego okresu rozliczeniowego lub jego wydłużenie w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, do których należy zaliczyć m.in. wykonanie w budynku instalacji centralnego ogrzewania i/lub jej opomiarowanie.

§ 4

Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują koszt całkowity dostawy ciepła do budynków i ustalone są na podstawie:

- 1) faktur od Dostawcy ciepła, jakimi Spółdzielnia jest obciążana za dostarczoną energię cieplną,
- 2) faktur zakupu surowca do produkcji ciepła w źródłach własnych,
- 3) reklamacji uznanych w poprzednim okresie rozliczeniowym, a wpływających na bieżące rozliczenie,
- 4) kosztów rozliczenia, w przypadku zlecenia przez Spółdzielnię tej usługi podmiotowi zewnętrznemu.

REGULAMIN

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

§ 5

1. Użytkownik lokalu ponosi koszty całkowite ciepła, na które składają się:
 - a) koszty stałe – proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku,
 - b) koszty zmienne - uwzględniające indywidualne zużycie na podstawie odczytu z ciepłomierza,
 - c) koszty zmienne – uwzględniające indywidualne zużycie na podstawie wskazań podzielnika kosztów ciepła.
2. Użytkownik lokalu w budynku nieopomiarowanym ponosi koszt całkowity ciepła, który zostaje rozliczony proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

§ 6

1. W terminie do 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokona rozliczenia przychodów i kosztów dostawy energii cieplnej a następnie do 21 dni dostarczy rozliczenia indywidualne lokatorom.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów ciepła zawierające informacje wymagane obowiązującymi przepisami prawa.
3. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek jest wyższa od należności za ciepło, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych, należnych Spółdzielni opłat za użytkowanie lokalu.
4. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek jest niższa od należności za ciepło, Użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę wraz z najbliższą, należną Spółdzielni opłatą za użytkowanie lokalu.
5. W przypadku, gdy dopłata przekracza możliwości finansowe Użytkownika lokalu, na jego pisemny wniosek zawierający deklarowaną wysokość miesięcznej spłaty, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.

§ 7

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego koszty ciepła zostaną podzielone pomiędzy poprzedniego i obecnego Użytkownika lokalu proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu. Na wniosek poprzedniego lub obecnego Użytkownika lokalu może zostać dokonany odczyt pośredni i w takim przypadku koszt ciepła, w części rozliczanej na podstawie odczytu z ciepłomierza lub podzielnika, obciąża poprzedniego i obecnego właściciela według wyniku tego śródoczytu. Koszt ciepła według tej zasady zostanie obliczony również, w przypadku, gdy wskazanie pośrednie ciepłomierza lub podzielnika kosztów ciepła zostanie przedstawione Zarządowi Spółdzielni, jako zgodne oświadczenie poprzedniego i obecnego właściciela. Rozliczenie przeprowadzane jest na koniec okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu nieopomiarowanego w trakcie okresu rozliczeniowego koszty ciepła zostaną podzielone pomiędzy poprzedniego i obecnego Użytkownika lokalu proporcjonalnie do okresu posiadania tytułu prawnego do lokalu.

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu, Użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia zgłasza pisemną reklamację. Po upływie w/w terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Reklamacja podlega rozpatrzeniu w ciągu 30 dni od dnia jej otrzymania, a o sposobie rozstrzygnięcia reklamacji zawiadamia się Użytkownika lokalu na piśmie.

REGULAMIN

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

3. W przypadku, jeżeli Użytkownik lokalu (w związku ze złożoną reklamacją) zawnioskuje o dokonanie ekspertyzy poprawności działania urządzenia pomiarowego, na podstawie wskazań, którego rozliczenie zostało dokonane, koszty jej przeprowadzenia ponosi:
 - a) Spółdzielnia, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzenia, za wyjątkiem sytuacji, gdy z ekspertyzy wynika, że nieprawidłowość działania wynika z winy Użytkownika lokalu,
 - b) Użytkownik lokalu, w przypadku, gdy ekspertyza nie potwierdza nieprawidłowości w działaniu urządzenia.
4. Spółdzielnia przeprowadza wszelkie czynności związane z demontażem i montażem urządzenia pomiarowego przekazywanego do ekspertyzy oraz montażem (na czas wykonania ekspertyzy) zamiennego urządzenia pomiarowego.

§ 9

1. Ciepłomierze podlegają wymianie lub legalizacji w okresach przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. z póź. zm. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych tj. najpóźniej co 5 lat.
2. Podzielniki kosztów ciepła podlegają wymianie najpóźniej, co 10 lat.
3. Wymiana ciepłomierzy i podzielników kosztów ciepła w w/w okresach obciąża Fundusz remontowy budynku.

§ 10

1. Użytkownik lokalu niekorzystający z energii cieplnej do celów ogrzewania lokalu może złożyć do Spółdzielni wniosek o podłączenie lokalu do sieci ciepłowniczej. Zarząd Spółdzielni w terminie do 30 dni od otrzymania wniosku określa możliwość i warunki techniczne przyłączenia lokalu do sieci ciepłowniczej.
2. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z przyłączeniem lokalu do sieci ciepłowniczej za wyjątkiem montażu urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów, ciepłomierza), które ponosi Spółdzielnia i obciąża Fundusz remontowy budynku.
3. Postanowień § 10 ust 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy przepisy powszechnie obowiązujące w inny sposób regulują prawa i obowiązki Użytkownika lokalu.
4. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach oraz koszty remontów, konserwacji i eksploatacji urządzeń instalacji grzewczej są kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.
5. Wszelkie decyzje dotyczące podłączenia lokalu do sieci ciepłowniczej i rozliczenia kosztów podłączenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów ciepła

§ 11

Użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła obowiązani są ponosić opłaty za ciepło i jego rozliczenie zgodnie z metodologią rozliczenia opartą na wskazaniach tych urządzeń.

§ 12

1. Rozliczenie kosztów ciepła dla węzła ciepła, do którego należy budynek, następuje według wskazań podzielników kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach w lokalach z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
2. Rozliczenie kosztów stałych na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

REGULAMIN

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

3. Rozliczenie kosztów zmiennych następuje w podziale na:
- 50% kosztów zmiennych, które rozliczane są w stosunku do powierzchni proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku. Ustalona proporcja kosztów uwzględnia zużycie ciepła w pomieszczeniach nieopomiarowanych np. łazienki oraz zużycie ciepła przez elementy instalacji, które z przyczyn technicznych nie mogą być opomiarowane.
 - 50% kosztów zmiennych rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ciepła z zastosowaniem współczynnika korekcyjnego.

§ 13

- Odczyty indywidualnych podzielników kosztów i rozliczenie zużycia ciepła, dokonywane jest przez przedstawicieli podmiotu, z którym Spółdzielnia zawarła umowę w tym zakresie. Osoby te są zobowiązane legitymować się stosownym upoważnieniem.
- Terminy odczytów dla każdego budynku, są podawane do wiadomości Użytkowników lokali, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. Niniejsze postanowienia nie obowiązują w przypadku stosowania podzielników kosztów ciepła z funkcją odczytu zdalnego.
- Dla odczytu podzielników kosztów bez funkcji zdalnego odczytu we wskazanym terminie konieczna jest obecność Użytkownika w lokalu.

§ 14

- Wraz z odczytem podzielników kosztów ciepła bez funkcji zdalnego odczytu dokonuje się sprawdzenia ich stanu technicznego oraz stanu plomb.
- W przypadku podzielników kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu w uzasadnionych przypadkach sprawdzeniu podlega stan techniczny podzielnika oraz stan plomb.

§ 15

- Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje ustalony maksymalny i minimalny koszt zużycia ciepła.
- Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, zależny od zużycia, wylicza się, jako wartość zużycia ciepła konieczną do ogrzania lokalu i utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach. Dla ustalenia kosztu minimalnego stosuje się § 12 ust. 3 punkt a) niniejszego Regulaminu.
- Maksymalny koszt zmienny zależny od zużycia wylicza się jako iloczyn powierzchni lokalu, jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia dla budynku, o którym mowa w § 12 ust. 3 punkt b) i średniego zużycia przypadającego na m² powierzchni użytkowej w budynku, powiększonego o współczynnik 4,0.

§ 16

- Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za zużycie ciepła w lokalu w przypadku zaistnienia, co najmniej jednej z niżej określonych okoliczności:
 - lokal nie został wyposażony w podzielniki kosztów ciepła z uwagi na nieudostępnienie lokalu przez Użytkownika,
 - stwierdzono brak, uszkodzenie lub zniszczenie przynajmniej jednego podzielnika kosztów ciepła w lokalu,
 - stwierdzono ingerencję Użytkownika lokalu zmierzającą do zafałszowania odczytu (na przykład zerwanie lub uszkodzenie plomb, zmiany miejsca zamocowania itp.), podzielnika,
 - stwierdzono brak możliwości odczytu wskazań przynajmniej jednego podzielnika kosztów ciepła z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lokalu,

REGULAMIN

- e) stwierdzenia jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu (w tym demontaż grzejnika/ów) dokonanych bez zgody Spółdzielni (niezależnie od kar przewidzianych w Regulaminie użytkownika lokali oraz porządku domowego),
 - f) wystąpiły inne zawinione przez Użytkownika lokalu sytuacje uniemożliwiające prawidłowe odczytanie wskazań podzielnika kosztów ciepła.
2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ustala się:
 - a) w przypadku lokali, w których wystąpił brak możliwości odczytu podzielników z winy Użytkownika w liczbie powyżej 51% wszystkich zamontowanych w lokalu podzielników oraz lokali nieopomiarowanych z winy Użytkownika, a lokale znajdują się w budynku, opomiarowanym podzielnikami. Odszkodowanie wylicza się, jako maksymalny koszt zmienny opisany w § 15 niniejszego regulaminu.
 - b) w przypadku lokali, w których wystąpił brak możliwości odczytu podzielników z winy Użytkownika w liczbie poniżej 51% wszystkich zamontowanych w lokalu podzielników. Odszkodowanie wylicza się w oparciu o średnie zużycie z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych dla każdego nieodczytanego podzielnika lub w przypadku braku danych, na podstawie zużycia w analogicznym pomieszczeniu w lokalu o takiej samej lub podobnej powierzchni i takim samym lub podobnym usytuowaniu w bryle budynku.
 3. Koszt zmienny zależny od zużycia, o którym mowa w § 12 ust. 3 punkt b), w przypadku wystąpienia w lokalu awarii podzielnika/ów z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika, wylicza się w oparciu o średnie zużycie z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych dla każdego nieodczytanego podzielnika w danym lokalu lub, w przypadku braku danych, na podstawie zużycia w analogicznym pomieszczeniu w lokalu o takiej samej lub podobnej powierzchni i takim samym lub podobnym usytuowaniu, znajdującego się w rozliczanym węźle ciepła lub w przypadku braku, w innym węźle ciepła spełniającym analogiczne lub zbliżone warunki techniczne.
 4. Jeżeli montaż podzielnika kosztów ciepła w lokalu następuje w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, to rozliczenie na zasadach określonych dla lokalu opomiarowanego następuje począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze

§ 17

Użytkownicy lokali wyposażonych w ciepłomierze obowiązani są ponosić opłaty za ciepło i jego rozliczenie zgodnie z metodologią rozliczenia opartą na wskazaniach tych urządzeń.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów ciepła dla węzła ciepła, do którego należy budynek, następuje według wskazań licznika ciepła w węźle ciepła oraz ciepłomierzy przypisanych do każdego z lokali z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
2. Rozliczenie kosztów stałych na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
3. Różnica zużycia ciepła, wyrażona w GJ pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą zużycia ciepła w GJ, wykazana przez wszystkie ciepłomierze w lokalach, stanowi koszt ciepła zużywany przez elementy instalacji, które z przyczyn technicznych nie mogą być opomiarowane.
4. Rozliczenie różnicy zużycia ciepła opisanej w § 18 ust. 3 niniejszego Regulaminu następuje proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku i stanowi koszt zmienny nieruchomości wspólnej.

REGULAMIN

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

5. Rozliczenie kosztów zmiennych następuje w oparciu o koszt 1GJ/zł, ustalonego, jako iloraz całkowitego kosztu zmiennego z faktur pomniejszonego o różnicę zużycia (§ 18 ust 3 niniejszego Regulaminu) i sumy zużycia wykazanej przez indywidualne ciepłomierze w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym.
6. Koszt zmienny dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn zużycia wskazanego przez indywidualny ciepłomierz i kosztu 1GJ/zł ustalonego w sposób opisany w ust. 5 niniejszego paragrafu.
7. Koszt zmienny, o którym mowa w § 18 ust. 6, w przypadku wystąpienia awarii ciepłomierza przynależnego do lokalu z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika, wylicza się w oparciu o średnie zużycie z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych w danym lokalu lub w przypadku braku danych, na podstawie zużycia w lokalu o takiej samej lub podobnej powierzchni i takim samym lub podobnym usytuowaniu, znajdującego się w rozliczanym węźle ciepła lub w przypadku braku, w innym węźle ciepła spełniającym analogiczne lub zbliżone warunki techniczne.

§ 19

1. Odczyty indywidualnych ciepłomierzy 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. W dniu odczytu ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu obecność mieszkańca nie jest wymagana.

§ 20

W przypadku ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu w uzasadnionych przypadkach sprawdzeniu podlega stan techniczny ciepłomierza oraz stan plomb.

§ 21 - skreślono

Postanowienia szczególne

§ 22

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) utrzymanie sprawności technicznej instalacji ciepłej w budynku wraz z armaturą oraz jej wyposażenie w wymagane urządzenia pomiarowe służące racjonalnej gospodarce ciepłem,
- 2) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z podmiotem rozliczającym – na koszt Użytkownika lokalu,
- 3) prowadzenie systemu i rozliczanie lokali nieopomiarowanych,
- 4) terminowe dostarczanie rozliczeń kosztów ciepła do Użytkowników lokali.

§ 23

1. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:
 - a) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż +16°C i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz właściwe wietrzenie w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - b) każdorazowo udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania podzielników kosztów ciepła i ciepłomierzy,
 - c) zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i ciepłomierzy,
 - d) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i ciepłomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,

REGULAMIN

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

- e) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania,
 - f) ponoszenie kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy Użytkownika lokalu.
 - g) ponoszenie kosztów napraw instalacji ciepłej i jej armatury, które powstały z winy użytkownika lokalu.
2. Samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
- a) zamontowanie dodatkowych grzejników, demontaż grzejników lub ich zamiana,
 - b) przerabianie instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - d) uszkodzenie podzielnika kosztów ciepła lub jego plomby,
 - e) każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia.
- stanowi rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu i powoduje rozliczenie ciepła zgodnie z zapisami paragrafu 16 niniejszego Regulaminu.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na wymianę grzejnika/ów wydając warunki techniczne wymiany. Demontaż podzielnika/ów kosztów ogrzewania i montaż nowych wykonuje specjalistyczna firma. Wszelkie koszty z tego tytułu ponosi Użytkownik lokalu.

§ 24

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo żądania bonifikaty z tytułu niedogrzenia lokalu wyłącznie w przypadku, gdy wewnętrzna instalacja ciepła w lokalu uniemożliwia uzyskanie w lokalu temperatury normowej, wymaganej dla danego rodzaju pomieszczenia.
2. Użytkownik lokalu zamierzający skorzystać z bonifikaty z tytułu niedogrzenia lokalu zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia na podstawie wniosku dokonuje sprawdzenia czy instalacja ciepła w lokalu zapewnia możliwość uzyskania temperatury normowej, w szczególności sprawdzeniu podlega moc grzejników oraz temperatura ich pracy. W przypadku, gdy moc grzejników oraz temperatura ich pracy odpowiada wymaganiom norm bonifikata nie przysługuje.
4. W przypadku potwierdzenia przez Spółdzielnię, że wewnętrzna instalacja ciepła w lokalu nie zapewnia możliwości uzyskania temperatury normowej, Użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za niedogrzenie lokalu w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty za ciepło, za każdy dzień niezapewnienia możliwości uzyskania temperatury normowej w danym pomieszczeniu.

Dział II

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 25

1. Zakup i montaż wodomierzy indywidualnych dokonywany jest przez Spółdzielnię w oparciu o decyzję Zarządu Spółdzielni.
2. Koszt zakupu i montażu wodomierzy indywidualnych pokrywany jest ze środków Funduszu wymiany wodomierzy, stanowiącego część składową Funduszu remontowego.

REGULAMIN

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

§ 26

1. 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 lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Koszty dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków dla poszczególnych budynków, znajdujących się w zasobach Spółdzielni, rozliczane są na podstawie:
 - a) wskazań wodomierzy głównych zamontowanych w budynkach,
 - b) wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach,
 - c) kosztu energii cieplnej zużywanej na potrzeby wytworzenia ciepłej wody, jedynie w przypadku wyposażenia budynku w tego typu instalację.
3. Ilość zużytej w lokalu wody (zimnej i/lub ciepłej) ustala się w oparciu o wskazania indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
4. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się, jako równą ilości zużytej, w tym lokalu, wody.
5. Rozliczanie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zainstalowano i odebrano wodomierze na podstawie protokołu montażu.

§ 27

1. Użytkownik lokalu wnosi opłaty za dostarczaną wodę zimną i/lub ciepłą oraz odprowadzane ścieki w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem ceny wody zimnej i/lub ceny wody ciepłej oraz zużycia wyrażonego w m³ naliczaną w proporcji do osoby. Użytkownik lokalu może zadeklarować inną wielkość zużycia wody zimnej i/lub ciepłej, jednak do poziomu nie niższego niż 1 m³.
2. W przypadku budynku wyposażonego w instalację ciepłej wody, Użytkownik lokalu wnosi:
 - a) opłatę stałą za podgrzanie wody,
 - b) opłatę zmienną za podgrzanie wody,
 - c) opłatę za zimną wodę przeznaczoną do podgrzania i ścieki.
3. Użytkownik lokalu, w budynku, w którym do podgrzania wody wykorzystuje się kotłownię gazowe nie wnosi opłaty stałej za podgrzanie wody.
4. Użytkownik lokalu ponosi opłatę abonamentową za wodomierz główny ustaloną zgodnie z obowiązującą taryfą naliczaną proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.
5. Użytkownicy lokali w budynkach, w których zostały zamontowane wodomierze z odczytem zdalnym wnoszą comiesięczne stałe opłaty na Fundusz wymiany wodomierzy (za każdy wodomierz zamontowany w lokalu) w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Termin rozpoczęcia naliczania opłat ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Opłaty zaliczkowe za wodę dostarczoną do lokalu i odbiór ścieków naliczane są w okresach miesięcznych i płatne wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
7. W przypadku nieuregulowania należności w terminie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 28

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty zużycia wody zostaną podzielone pomiędzy poprzedniego i obecnego Użytkownika lokalu zgodnie ze wskazaniami wodomierza indywidualnego określonymi w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu.

REGULAMIN

2. W przypadku braku protokołu zdawczo - odbiorczego rozliczenie zostanie dokonane proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu.

§ 29

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu, Użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, zgłasza pisemną reklamację. Po upływie w/w terminu reklamacje nie będą uwzględniane. Warunkiem koniecznym do rozpatrzenia reklamacji jest dołączenie zdjęcia wodomierza/y z uwidocznieniem jego/ich stanu najpóźniej na dzień składania reklamacji.
2. Reklamacja podlega rozpatrzeniu w ciągu 30 dni od dnia jej otrzymania, a o sposobie rozstrzygnięcia reklamacji zawiadamia się Użytkownika lokalu na piśmie.
3. W przypadku, jeżeli Użytkownik lokalu (w związku ze złożoną reklamacją) zawnioskuje o dokonanie ekspertyzy poprawności działania urządzenia pomiarowego, na podstawie wskazań, którego rozliczenie zostało dokonane, koszty jej przeprowadzenia ponosi:
 - a) Spółdzielnia, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzenia, za wyjątkiem sytuacji, gdy z ekspertyzy wynika, że nieprawidłowość działania jest efektem zaniedbania Użytkownika lokalu,
 - b) Użytkownik lokalu w przypadku, gdy ekspertyza nie potwierdza nieprawidłowości w działaniu urządzenia.
4. Spółdzielnia przeprowadza wszelkie czynności związane z demontażem i montażem urządzenia pomiarowego przekazywanego do ekspertyzy oraz montażem na czas wykonania ekspertyzy zamiennego urządzenia pomiarowego.

Zasady rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych

§ 30

1. Lokal opomiarowany wyposażony jest w wodomierz/e spełniający/e następujące kryteria:
 - a) posiada ważną cechę legalizacyjną Głównego Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat.
 - b) jest sprawny technicznie i nieuszkodzony oraz prawidłowo zamontowany w instalacji wodnej,
 - c) posiada nienaruszoną plombę Spółdzielni, na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnioną ingerencją.
2. Do rejestracji zużycia wody, w zasobach Spółdzielni, stosuje się wodomierz bez lub z odczytem zdalnym. Spółdzielnia sukcesywnie realizuje montaż wodomierzy z funkcją odczytu zdalnego.

§ 31

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są dwa razy w roku wg harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen w następujący sposób:
 - a) w przypadku wodomierzy z odczytem zdalnym w sposób zdalny bez udziału Użytkownika lokalu,
 - b) w przypadku wodomierzy bez odczytu zdalnego przez upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni przy udziale Użytkownika lokalu lub przez Użytkownika lokalu we własnym zakresie telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej z podaniem imienia i nazwiska, adresu Użytkownika lokalu, daty odczytu, numeru fabrycznego wodomierza i stanu wodomierza z dokładnością do 1 m³, wymagane jest zdjęcie wodomierza zawierające powyższe dane wodomierza.

REGULAMIN

- c) Użytkownik lokalu dokonujący odczytu wodomierza we własnym zakresie dostarcza do Spółdzielni wymagane dane w terminie do 14 dni od wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu odczytu wodomierzy.
2. Terminy odczytów dla budynku, są podawane do wiadomości Użytkowników lokali, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem za wyjątkiem budynków, w których lokale zostały wyposażone w wodomierze z odczytem zdalnym.
3. Każdy odczyt wodomierza dokonany przez przedstawiciela Spółdzielni musi być potwierdzony podpisem Użytkownika lokalu.
4. W przypadku braku danych o wskazaniach wodomierzy, do rozliczenia stosuje się zużycie prognozowane określone Uchwałą Zarządu Spółdzielni.

§ 32

1. Użytkownik lokalu otrzymuje dwa razy w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczenie zużycia wody, obejmujące:
 - a) wyliczenie należności za wodę zimną i/lub ciepłą i odprowadzenie ścieków
 - b) wysokość wniesionych zaliczek,
 - c) różnicę (nadpłatę bądź niedopłatę) pomiędzy wniesionymi zaliczkami a należnością w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie zostanie przekazane Użytkownikom lokali w terminie do 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych, należnych Spółdzielni opłat za użytkowanie lokalu.
4. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków Użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić Spółdzielni brakującą kwotę wraz z najbliższą, należną opłatą za użytkowanie lokalu.
5. W przypadku, gdy dopłata przekracza możliwości finansowe Użytkownika lokalu, na jego pisemny wniosek zawierający deklarowaną wysokość miesięcznej spłaty, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.

Zasady rozliczeń w lokalach nieopomiarowanych

§ 33

1. Opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach nieopomiarowanych ustalana jest w stosunku do ilości osób zamieszkujących lokal.
2. Naliczenie zużycia, przypadającego na jednego Użytkownika lokalu, ustalane jest uchwałą Zarządu Spółdzielni w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
3. Różnica pomiędzy kosztem wody wynikającym z faktury Dostawcy, a sumą opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków naliczonych Użytkownikom lokali w jednostce rozliczeniowej, zostaje rozliczona z Użytkownikiem lokalu nieopomiarowanego.
4. W przypadku, kiedy w jednostce rozliczeniowej znajduje się więcej niż jeden lokal nieopomiarowany, wartość ustalona w sposób określony w ust. 3 rozliczana jest pomiędzy Użytkowników lokali nieopomiarowanych w stosunku do powierzchni użytkowej ich lokali oraz okresu nieopomiarowania lokali.

Rozliczenie różnic pomiarowych

§ 34

1. Różnice pomiarowe, rozumiane, jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w danej jednostce rozliczeniowej rozliczane są dwa razy w roku.
2. Wartość różnic pomiarowych, ustalona w sposób określony w ust. 1 odnoszona jest w rozliczenia eksploatacji nieruchomości.

REGULAMIN



Postanowienia szczególne

§ 35

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) legalizacja lub wymiana wodomierzy i nakładek radiowych, po upływie ważności cechy legalizacyjnej,
- 2) oplombowanie wodomierza po jego montażu, a także po wykonaniu robót, które wymagają jego demontażu,
- 3) powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków przez podanie ich aktualnej wysokości,
- 4) przeprowadzanie odczytów kontrolnych,
- 5) informowanie Użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów wodomierzy w przypadku wodomierzy bez odczytu zdalnego,
- 6) terminowe przekazanie Użytkownikowi lokalu rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

§ 36

1. Użytkownikowi lokalu zabrania się:
 - a) montażu i/lub wymiany wodomierza we własnym zakresie, bez względu na okoliczności,
 - b) ingerencji, bez zgody Spółdzielni w wewnętrzną instalację wodociagową, która mogłaby skutkować zmianą usytuowania wodomierza, nawet, jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb zabezpieczających.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji,
 - b) umożliwienia, w terminach ogłoszonych przez Spółdzielnię, odczytania wskazań wodomierza przez upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni (nie dotyczy wodomierzy z odczytem zdalnym),
 - c) zapewnienia dostępu do wodomierza celem umożliwienia jego wymiany lub odczytu kontrolnego na każde wezwanie Spółdzielni,
 - d) poinformowania niezwłocznie Spółdzielni, bez względu na przyczynę, o niesprawności wodomierza, uszkodzeniu lub zerwaniu plomb celem sporządzenia protokolarnego odczytu ostatniego wskazania wodomierza.

§ 37

1. W przypadku stwierdzenia w lokalu Użytkownika:
 - a) uszkodzenia wodomierza,
 - b) uszkodzenia modułu zdalnego odczytu,
 - c) naruszenia plomb zabezpieczających wodomierza,
 - d) dokonania samowolnych przeróbek wewnętrznej instalacji wodociagowej, uniemożliwiających stwierdzenie rzeczywistego zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - e) działań skutkujących zafałszowaniem wskazań wodomierza,obciążenie za zużyta wodę nastąpi zgodnie z zapisami § 33 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku, kiedy Użytkownik lokalu, pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania, nie udostępni lokalu celem wymiany lub montażu wodomierza/y, obciążenie za zużyta wodę nastąpi zgodnie z zapisami § 33 niniejszego Regulaminu.
3. Naliczenie stawek, określonych w § 33 niniejszego Regulaminu, następuje w miesiącu stwierdzenia którejkolwiek z przyczyn wymienionych w § 37 ust 1 niniejszego Regulaminu i trwa do końca miesiąca, w którym przyczynę usunięto.
4. Usunięcie nieprawidłowości wymienionych w § 37 ust 1 niniejszego Regulaminu następuje na koszt Użytkownika lokalu.

REGULAMIN

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

Dział III

Rozliczanie kosztów gazu i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 38

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 budynków, w zależności od miejsca opomiarowania oraz w oparciu o wskazania zainstalowanych głównych liczników gazu.
3. Przez koszty gazu rozumie się opłaty stałe i zmienne, jakimi Spółdzielnia obciążana jest przez dostawcę gazu.
4. Użytkownik lokalu otrzymuje raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego trwającego od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, rozliczenie zużycia gazu, obejmujące:
 - a) wyliczenie należności za gaz,
 - b) wysokość wniesionych zaliczek,
 - c) różnicę (nadpłatę bądź niedopłatę) pomiędzy wniesionymi zaliczkami a należnością w danym okresie rozliczeniowym.
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 gazu.
6. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za gaz wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet najbliższych, należnych Spółdzielni opłat za użytkowanie lokalu.
7. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za gaz wynikającej z rozliczenia, Użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić Spółdzielni brakującą kwotę wraz z najbliższą, należną opłatą za użytkowanie lokalu.
8. W przypadku, gdy dopłata przekracza możliwości finansowe Użytkownika lokalu, na jego pisemny wniosek zawierający deklarowaną wysokość miesięcznej spłaty, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.

Zasady rozliczeń kosztów za zużycie gazu w lokalach

§ 39

1. Ilość gazu zużywanego w lokalach mieszkalnych ustalana jest na podstawie obciążeń dokonywanych przez dostawcę gazu.
2. Koszty gazu zużywanego w lokalach rozliczane są, jako iloraz łącznego kosztu gazu i sumy liczby osób zamieszkałych w budynku w danym okresie rozliczeniowym w stosunku do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Użytkownik lokalu wnosi opłaty zaliczkowe za zużycie gazu w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu, w wysokości ustalonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
4. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu z Użytkownikiem wg harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.
5. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali za zużycie gazu ustala się, jako iloczyn normy zużycia gazu na 1 osobę w lokalu oraz stawki, gdzie:
 - a) norma gazu na 1 osobę ustalana jest, jako iloraz całkowitego zużycia gazu w punkcie poboru wynikającego z faktur Dostawcy gazu i liczby osób

REGULAMIN

- zadeklarowanych, jako zamieszkałe na dzień określenia normy w punkcie poboru,
- b) stawka ustalana jest, jako iloraz kosztów całkowitych w punkcie poboru i liczby zużytych m³ wynikających z faktur Dostawcy w okresie rozliczeniowym.
6. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku wystąpienia wyższego niż prognozowany wzrost cen gazu, bądź w innych uzasadnionych przypadkach, o czym Spółdzielnia powiadomi pisemnie Użytkowników lokali.
 7. Opłaty zaliczkowe naliczane są w okresach miesięcznych i płatne wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
 8. W przypadku nieuregulowania należności w terminie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

Obowiązki Spółdzielni

§ 40

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) terminowe przekazywanie Użytkownikowi lokalu rozliczenia za dostawę gazu,
- 2) dokonywanie okresowych odczytów gazomierzy głównych.

Dział IV

Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i ustalanie opłat z tego tytułu

Postanowienia ogólne

§ 41

1. W budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody rozliczeniu podlegają koszty energii cieplnej zużytej na jej podgrzanie.
2. Opłaty zaliczkowe na poczet energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody ustala się w zależności od technicznego sposobu jej dostawy:
 - 1) w przypadku źródeł zdalaczych:
 - a) opłata stała jest ustalana, jako iloczyn jednostkowego kosztu stałego (ustalonego jako iloraz całkowitych kosztów stałych i całkowitej powierzchni użytkowej budynku) i powierzchni użytkowej lokalu, oraz
 - b) opłata zmienna jest ustalana, jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu, prognozowanego zużycia oraz jednostkowego kosztu zmiennego (ustalonego, jako iloraz całkowitych kosztów zmiennych i sumy zużyć wynikających ze wskazań indywidualnych wodomierzy wody ciepłej z uwzględnieniem ryczałtowych norm zużycia).
 - 2) w przypadku lokalnych kotłowni gazowych:
 - a) opłata stała nie jest naliczana,
 - b) opłata zmienna jest ustalana, jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu, prognozowanego zużycia oraz jednostkowego kosztu zmiennego (ustalonego, jako iloraz całkowitych kosztów i sumy zużyć wynikających ze wskazań indywidualnych wodomierzy wody ciepłej z uwzględnieniem ryczałtowych norm zużycia).
3. Opłatę stałą za podgrzanie ciepłej wody, w budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody, do których energia cieplna dostarczana jest ze źródeł zdalaczych, wnoszą wszyscy Użytkownicy lokali w tych budynkach.

REGULAMIN

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

4. Wysokość opłat zaliczkowych w pierwszym okresie rozliczeniowym, ustala się w oparciu o prognozowane koszty.
5. Informację o wysokości opłaty zaliczkowej, obowiązującej w kolejnym okresie rozliczeniowym, Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie wraz z rozliczeniem kosztów energii cieplnej za miniony okres.
6. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku wystąpienia wyższego niż prognozowany wzrost cen ciepła, bądź w innych uzasadnionych przypadkach, o czym Spółdzielnia powiadomi pisemnie Użytkowników lokali.
7. Opłaty zaliczkowe naliczane są w okresach miesięcznych i płatne wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
8. W przypadku nieuregulowania należności w terminie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zasady odczytów i rozliczeń w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ciepłej wody

§ 42

1. Koszty energii cieplnej na podgrzanie wody użytkowej dostarczanej do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni rozliczane są według poniższych metod:
 - a) opłaty stałe - według powierzchni użytkowej lokali,
 - b) opłaty zmienne - według wskazań indywidualnych wodomierzy.
2. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody rozlicza się za okres 12 miesięcy. Okres ten jest również okresem rozliczeniowym dla ustalania opłat obowiązujących Użytkowników lokali.
3. Dopuszcza się wydłużenie okresu rozliczeniowego, w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi.

§ 43

Koszty energii cieplnej na podgrzanie wody podlegające rozliczeniu ustalane są na podstawie:

- 1) Faktur od dostawcy ciepła.
- 2) Kosztów rozliczenia, w przypadku zlecenia przez Spółdzielnię tej usługi podmiotowi zewnętrznemu.

§ 44

1. Użytkownik lokalu niepodłączony do instalacji ciepłej wody (w budynku wyposażonym w taką instalację) może złożyć do Spółdzielni wniosek o podłączenie lokalu do instalacji ciepłej wody. Zarząd Spółdzielni w terminie do 30 dni od otrzymania wniosku określa możliwość i warunki techniczne przyłączenia lokalu.
2. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z przyłączeniem lokalu do instalacji ciepłej wody, za wyjątkiem kosztów montażu urządzeń pomiarowych, które ponosi Spółdzielnia.
3. Postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu nie stosuje się w przypadkach, gdy przepisy powszechnie obowiązujące w inny sposób regulują prawa i obowiązki Użytkownika lokalu.
4. Wszelkie decyzje dotyczące podłączenia lokalu do instalacji ciepłej wody i rozliczenia kosztów podłączenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 45

1. W terminie do 90 dni od otrzymania przez Spółdzielnię od Dostawcy ciepła ostatniej faktury VAT za energię ciepłą na cele podgrzania wody dotyczącej zakończonego okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dostarcza rozliczenie przychodów i kosztów dostawy energii ciepłej na potrzeby ciepłej wody.
2. Wynik rozliczenia zostaje uwzględniony w stawce obowiązującej w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 46

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu, Użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia zgłasza pisemną reklamację. Po upływie w/w terminu reklamacje nie będą uwzględniane. Jeżeli reklamacja dotyczy ustalonych dla lokalu kosztów zmiennych (wg wskazań wodomierza), warunkiem koniecznym do rozpatrzenia reklamacji jest dołączenie zdjęcia wodomierza/y z uwidocznieniem jego/ich stanu najpóźniej na dzień składania reklamacji.
2. Reklamacja podlega rozpatrzeniu w ciągu 30 dni od dnia jej otrzymania, a o sposobie rozstrzygnięcia reklamacji zawiadamia się Użytkownika lokalu na piśmie.
3. W przypadku jeżeli Użytkownik lokalu (w związku ze złożoną reklamacją) zawioskuje o dokonanie ekspertyzy poprawności działania wodomierza ciepłej wody użytkowej, na podstawie wskazań, którego rozliczenie zostało dokonane, koszty jej przeprowadzenia ponosi:
 - b) Spółdzielnia, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzenia, za wyjątkiem sytuacji, gdy z ekspertyzy wynika, że nieprawidłowość działania wynika z winy Użytkownika lokalu,
 - c) Użytkownik lokalu, w przypadku, gdy ekspertyza nie potwierdza nieprawidłowości w działaniu urządzenia.
4. Spółdzielnia przeprowadza wszelkie czynności związane z demontażem i montażem wodomierza przekazywanego do ekspertyzy oraz montażem na czas wykonania ekspertyzy zamiennego urządzenia pomiarowego.

Postanowienia szczególne

§ 47

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) Utrzymanie sprawności technicznej instalacji ciepłej w budynku.
- 2) Prowadzenie obsługi systemu rozliczeń we własnym zakresie lub zgodnie z umową zawartą z podmiotem rozliczającym.
- 3) Terminowe dostarczanie rozliczeń kosztów ciepła na podgrzanie wody użytkowej do Użytkowników lokali.

§ 48

Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:

- 1) Każdorazowo udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania wodomierzy ciepłej wody.
- 2) Niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, wodomierzy ciepłej wody, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb.
- 3) Przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji ciepłej wody użytkowej.
- 4) Ponoszenie kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy Użytkownika lokalu.
- 5) Ponoszenie kosztów napraw instalacji ciepłej i jej armatury, które powstały z winy Użytkownika lokalu.
- 6) Ponoszenie kosztów rozliczania mediów w lokalu.

REGULAMIN

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

§ 49

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo żądania bonifikaty z tytułu wadliwego działania wewnętrznej instalacji lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę uniemożliwiający uzyskanie wymaganej temperatury normowej dostarczanej do lokalu ciepłej wody użytkowej.
2. Użytkownik lokalu zamierzający skorzystać z bonifikaty z tytułu niedogrzenia wody zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia na podstawie wniosku dokonuje sprawdzenia czy instalacja ciepła w lokalu zapewnia możliwość uzyskania temperatury normowej wody. W przypadku, gdy temperatura wody odpowiada wymaganiom norm określonych w przepisach, bonifikata nie przysługuje.
4. W przypadku potwierdzenia przez Spółdzielnię, że wewnętrzna instalacja nie zapewnia możliwości uzyskania temperatury normowej ciepłej wody użytkowej, Użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty za ciepło, za każdy dzień nie zapewnienia możliwości uzyskania temperatury normowej wody.

Dział V

Postanowienia końcowe

§ 50

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia odwołania do Zarządu Spółdzielni od negatywnie rozstrzygniętej reklamacji dotyczącej rozliczenia mediów.
2. W sytuacjach nieunormowanych w niniejszym regulaminie decyzję o sposobie rozliczenia mediów podejmuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem okoliczności faktycznych.
3. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, i którymi faktycznie włada jak właściciel.

§ 51

1. Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 874/2025/15 w dniu 28.10.2025 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Postanowienia „Regulaminu rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach HGSM” stosuje się do rozliczeń dokonywanych po dniu jego wejścia w życie.
3. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 860/2025/01 z dnia 28.01.2025 r.

Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
Sekretarz Rady Nadzorczej


Dariusz Słezak

Sekretarz RN

Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Cecylia Gasz-Pięska

Przewodniczący RN

REGULAMIN
rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo-Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej

