

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem:
energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania,
oraz wody i odprowadzania ścieków
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
7. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. – Prawo o miarach (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2063),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
9. Polska Norma PN-EN 834/2013/12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - przyrządy zasilane energią elektryczną,
10. Polska Norma PN-82/B-02403 - Temperatuty obliczeniowe zewnętrzne,
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach (t.j. z dnia 07.06.2019 r.).

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów i opłat dotyczących zużycia energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, oraz zużycia zimnej wody użytkowej oraz

AKL
Wojciech

odprowadzenia ścieków w poszczególnych lokalach, budynkach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.

2. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, przy czym przez użytkownika lokalu rozumie się osobę:
 - a. której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
 - b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - d. która wynajmuje lokal od Spółdzielni,
 - e. zajmującą lokal na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego
3. Regulamin niniejszy określa:
 - a. zasady ustalania i wnoszenia opłat za zużyte media przez użytkowników lokali;
 - b. zasady rozliczania kosztów za zużyte media przez użytkowników lokali.

§ 3

Ilećroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Rozwój” w Bełżycach.
2. Lokal opomiarowany – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub inny wyposażony w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów (np. podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze posiadające ważną legalizację).
3. Lokal nieopomiarowany – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub inny niewyposażony w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów lub wyposażony w urządzenia niespełniające wymagań przewidzianych przepisami obowiązującego prawa (niesprawne lub którym upłynął okres legalizacji).
4. Media – należy przez to rozumieć wartość dostarczonej energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania oraz wartość dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
5. Dostawca ciepła – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo (dalej „SPOMASZ”) dostarczające ciepło na podstawie zawartej umowy o sprzedaż energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla wszystkich wymiennikowni wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.
6. Cena dostawcy – należy przez to rozumieć cenę jednostkową za:
 - pobraną energię cieplną oraz usługi przesyłowe, a także cenę za moc zamówioną i nośniki ciepła ustalone przez Dostawcę ciepła;
 - pobraną wodę z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzone do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
7. Opłata (zaliczka) – opłata miesięczna, ustalana na podstawie kalkulacji całkowitych kosztów dostarczenia i zużycia mediów (c.o., c.w.u, z.w. i ścieki).
8. Wodomierz główny – należy przez to rozumieć urządzenie pomiarowe mierzące ilość pobranej wody, zamontowane na każdym przyłączy wodociągowym do budynku znajdującego się w zasobach Spółdzielni przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach (dalej ZGKiM).
9. Zużycie wody – należy przez to rozumieć odczytaną z wodomierzy indywidualnych sumę objętości zużytej w lokalu opomiarowanym wody zimnej (z.w.) i wody ciepłej (c.w.u.).
10. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na przeznaczenie i sposób ich użytkowania.

Wojciech

§ 4

1. Nadpłata powstała w wyniku dokonanego przez Spółdzielnię rozliczenia mediów, uwzględniana jest przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej, chyba że użytkownik lokalu wystąpi o jej zwrot. Jeżeli użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach eksploatacyjnych, nadpłata zostanie zarachowana przez Spółdzielnię na poczet najstarszych wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu, liczonych wraz z „odsetkami ustawowymi za opóźnienie”.
2. W przypadku powstania niedopłaty w wyniku dokonanego rozliczenia mediów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uregulowania w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w rozliczeniu.
3. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania „odsetek ustawowych za opóźnienie”, za każdy dzień opóźnienia.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące wysokości opłat eksploatacyjnych, należy niezwłocznie składać pisemnie do Spółdzielni, nie później jednak niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania zmiany w naliczeniu opłat eksploatacyjnych.

ENERGIA CIEPLNA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY I CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 5

1. Spółdzielnia ma obowiązek:
 - a. Rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania, na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat, ilości zużytego ciepła oraz w oparciu o wystawioną przez Dostawcę ciepła fakturę.
 - b. Rozliczania opłat tzw. zaliczek, na pokrycie ww. kosztów pobranych od użytkowników lokali, wynikających z iloczynu stawek ryczałtowych i odpowiednio: w przypadku c.o. – 1 m^2 powierzchni lokalu, w przypadku c.w.u. – 1 m^3 zużycia c.w.u.
2. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:
 1. energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
 2. energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.
3. Spółdzielnia ustala opłaty dla użytkowników lokali w sposób zapewniający pokrycie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej, wynikających z faktur Dostawcy ciepła, zgodnie z zawartą przez Dostawcę ciepła umową ze Spółdzielnią.
4. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. i c.o. jest wykonywana w okresach rocznych lub w przypadku wprowadzenia zmian cen przez Dostawcę ciepła.
5. Koszt energii cieplnej zużytej na potrzeby przygotowania c.w.u. i c.o. obejmuje opłaty za sprzedaż energii cieplnej ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy ciepła i składa się z:
 - a. kosztów stałych w danej wymiennikowni między innymi opłaty za moc zamówioną, opłaty stałe za przesył i dystrybucję, wg aktualnie obowiązującej taryfy Dostawcy ciepła, wynikających z sumy faktur Dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym,

- b. Kosztów zmiennych w danej wymiennikowi między innymi opłaty za ciepło zużyte na potrzeby podgrzania z.w. i c.o., zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych w wymiennikowni lub w węzłach cieplnych, opłaty zmiennej za przesył i dystrybucję wg aktualnie obowiązującej taryfy Dostawcy ciepła, wynikających z sumy faktur Dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym.

§ 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych opłat tzw. zaliczek za energię cieplną dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania.
2. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się 12 kolejnych miesięcy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na potrzeby c.w.u. i c.o. prowadzi się odrębnie dla każdej wymiennikowni, w systemie opomiarowanym poprzez:
 - a. liczniki pomiaru ciepła zainstalowane w wymiennikowni lub węzłach cieplnych nieruchomości umożliwiające określenie ilości ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania,
 - b. wodomierze zainstalowane w lokalach w danym budynku.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 7

1. W przypadku budynków niewyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku rozlicza się na poszczególne lokale w tym budynku proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i użytkowych w tym budynku.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła w roku kalendarzowym z uwzględnieniem wniesionych opłat (zaliczek).
3. Wysokość opłat (zaliczek) określa się odrębnie dla każdego budynku na podstawie kalkulacji.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno nastąpić do dnia 30 kwietnia następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych opłat (zaliczek).
5. Koszt zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - dla lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalację c.o. w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali,
 - dla części wspólnych budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację c.o., użytkowanych przez osoby, o których mowa w § 2 ust. 2 Regulaminu – powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.

§ 8

1. Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może podjąć uchwałę o wprowadzeniu w danym budynku, od następnego okresu rozliczeniowego, zasad rozliczeń według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z § 10 w przypadku złożenia pisemnego wniosku podpisanego przez większość użytkowników lokali w danym budynku, którzy wyrażą zgodę na:
 - a. montaż na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania posiadających funkcję zdalnego odczytu,
 - b. montaż na grzejnikach głowic termostatycznych zabezpieczających przed możliwością obniżenia temperatury w pomieszczeniu poniżej 16°C,
 - c. montaż nawiewników okiennych,
 - d. pokrycie kosztów związanych z ww. zmianami technicznymi.
2. Zarząd może podjąć uchwałę o wyposażeniu budynku w podzielniki kosztów ogrzewania na podstawie przeprowadzonej analizy technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków w urządzenia ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, posiadających funkcję zdalnego odczytu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw oraz rozporządzenia 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. Rozliczenie będzie realizowane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z § 10.

§ 9

1. Obsługę indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla budynków rozliczanych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania, dokonuje na podstawie umowy z firmą świadczącą usługi rozliczeniowe w powyższym zakresie, zwaną dalej „firmą rozliczeniową”.
2. Okresy rozliczeniowe ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 10

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali odbywa się według zasad określonych w umowie rozliczeniowej, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową oraz zgodnie z niniejszym Regulaminem.
2. Całkowity koszt dostarczenia ciepła, pomniejszony o koszty dostawy ciepła do lokali wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania zostaje podzielony na dwie części:
 - a. ogólną, podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, która składa się z:
 - kosztów stałych
 - 60 % kosztów zmiennych.
 - b. indywidualną, podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach, która składa się z:
 - 40 % kosztów zmiennych.

3. Część indywidualna kosztów dostarczenia ciepła będzie rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych (LAF) uwzględniających straty ciepła wynikające z niekorzystnego położenia mieszkania w budynku oraz współczynników UF, uwzględniających wielkość i moc grzejnika.
4. W rozliczeniu indywidualnym uwzględnia się:
 - koszt przeprowadzenia rozliczenia, którego wysokość ustalono w umowie z firmą rozliczeniową,
 - ratę należności za zakup i montaż podzielników, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

Koszt usługi rozliczeniowej i raty stanowi odrębną pozycję na dokumencie rozliczeniowym.

§ 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wykonanie przez upoważnionych pracowników firmy rozliczeniowej odczytu i kontroli wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

§ 12

W przypadku uniemożliwienia wykonania czynności opisanych w § 11 rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy będzie dokonywane zgodnie z § 7 niniejszego Regulaminu.

§ 13

W przypadku uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub uszkodzenia pompy przy podzielniku kosztów ogrzewania, a także pompy przy zaworze termostatycznym lub w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia systemu grzewczego lub rozliczeniowego, użytkownik lokalu będzie zobowiązany do wyrównania należności za okres rozliczeniowy w wysokości obliczanej zgodnie z § 7. Niezależnie od powyższego użytkownik lokalu będzie zobowiązany do poniesienia kosztu naprawy lub wymiany uszkodzonego urządzenia.

§ 14

W przypadku uszkodzenia podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, firma specjalistyczna dokona oszacowania zużycia w kwestionowanym okresie na podstawie zużycia z okresu niekwestionowanego, z uwzględnieniem temperatur zewnętrznych.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 15

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:
 - a. kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami Dostawcy ciepła,

Wojciech

- b. kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynku rozlicza się w części dotyczącej:
 - a. kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystując liczbę lokali w budynku,
 - b. kosztów zmiennych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystując wskazania wodomierzy ciepłej wody.
3. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej na potrzeby podgrzania 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub w przypadku wprowadzenia zmiany cen przez Dostawcę ciepła.

§ 16

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszt podgrzania wody w wysokości 4 m³/osoba/miesiąc x aktualna cena za 1 m³.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług w umowie rozliczeniowej.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Zarząd.

§ 17

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy ilorazowi całkowitych kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w danym roku przez 12 miesięcy.
2. Wysokość opłat (zaliczek) na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody w danym budynku, z uwzględnieniem oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
3. Wysokość miesięcznej opłaty (zaliczki) może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek użytkownika lokalu nową wysokość zaliczki, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§ 18

1. Zmiana miesięcznej opłaty (zaliczki) wnoszonej przez użytkownika lokalu na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów z co najmniej dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku znaczących zmian cen Dostawcy ciepła wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku gdy średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest równe „zero” do ustalenia zaliczki zimnej wody do podgrzania i odprowadzenia ścieków

przyjmuje się ryczałtową normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków – 4 m³/osoba/miesiąc.

§ 19

1. Rozliczenie wniesionych opłat (zaliczek) zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody dla lokali opomiarowanych Spółdzielnia dokonuje w okresach półrocznych według odczytów wodomierzy indywidualnych.
2. Rozliczenie wniesionych opłat (zaliczek) zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody przy uwzględnieniu różnicy wskazań licznika głównego wodomierza w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach w danym okresie rozliczeniowym Spółdzielnia dokonuje w okresach rocznych.
3. Informacje o kosztach i zużyciu ciepłej wody, wyniku rozliczenia wniesionych opłat (nadpłata lub niedopłata) zostaną przekazane użytkownikowi lokalu w terminach:
 - a. rozliczenie wskazane w punkcie 1:
 - do 20 lipca bieżącego roku za pierwsze półrocze,
 - do 20 stycznia następnego roku za drugie półrocze,
 - b. rozliczenie wskazane w punkcie 2 do 30 kwietnia następnego roku za rok bieżący.
4. W przypadku zmiany cen Dostawcy ciepła w trakcie roku kalendarzowego decyzję o terminie odczytu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Odczytu wodomierzy dokonuje się w pierwszych dniach po okresie rozliczeniowym przypadającym na dni robocze.
6. Użytkownik lokalu przekazuje do biura Spółdzielni informacje o dokonanych odczytach wodomierzy ciepłej i zimnej wody:
 - a. osobiście lub
 - b. telefonicznie lub
 - c. drogą mailową lub
 - d. przez pracownika Spółdzielni lub
 - e. do skrzynki znajdującej się przy drzwiach Spółdzielni.
7. W przypadku braku odczytu w terminie do 7 stycznia bądź 7 lipca pracownik Spółdzielni dokona odczytu liczników w obecności użytkownika lokalu.
8. Dokonywanie odczytów w systemie radiowym nie wymaga podania informacji przez użytkownika lokalu.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 20

1. Podstawą ustalania kosztów za dostawę wody i odprowadzenie ścieków jest decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” – zatwierdzająca stawki.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w okresach półrocznych, na poszczególne budynki, według wskazań wodomierzy głównych na dzień 30 czerwca i 31 grudnia na podstawie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez ZGKiM za ten okres. Odczyt wodomierzy głównych dokonywany jest przez pracownika Spółdzielni na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
3. Decyzje o dodatkowym odczycie kontrolnym podejmuje Zarząd.
4. Podstawą do obciążenia za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków w lokalach są

Wojciech

odczyty wodomierzy indywidualnych, posiadających aktualną legalizację.

5. W przypadku zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków w trakcie półrocza do rozliczenia przyjmuje się średnią ważoną cenę tego półrocza. Wartości wag równe są udziałom czasowym obowiązywania poszczególnych cen w danym półroczu.
6. Koszt wody wynikający z różnicy wskazań licznika głównego wodomierza w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach w danym okresie rozliczeniowym, stanowi koszt uzupełniający i rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku (jako niedobór lub nadwyżka).

§ 21

1. Podstawę rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków stanowią wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach i wskazania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach opomiarowanych.
2. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako równą zużyciu wody dla danego lokalu.
3. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane.
4. W lokalach nieopomiarowanych oraz w przypadku gdy średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest równe „zero” do ustalenia zaliczki na zimną wodę i odprowadzenie ścieków przyjmuje się ryczałtową normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków:
 - zimna woda i ścieki 10 m³/osoba/miesiąc,
 - zimna woda do podgrzania i ścieki 4 m³/osoba/miesiąc.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierzy (z.w. i c.w.u.) koszty związane z wymianą danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
6. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Zarząd.

§ 22

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą co miesiąc opłaty (zaliczki) z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wysokość opłat (zaliczek) na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego zużycia wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
3. Wysokość miesięcznej opłaty (zaliczki) może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek użytkownika lokalu nową wysokość zaliczki, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
5. W przypadku zmiany cen Dostawcy wody i odprowadzania ścieków w trakcie roku kalendarzowego Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o terminie dodatkowego odczytu.

6. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych oraz w przypadku gdy średnie zużycie wody w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest równe „zero” wnoszą opłaty ryczałtowe ustalone zgodnie z § 21 ust. 4 Regulaminu.

§ 23

1. Rozliczenie wniesionych opłat (zaliczek) zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali opomiarowanych Spółdzielnia dokonuje w okresach półrocznych według odczytów wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych z.w i c.w.u.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w ww. okresach następuje w niżej określony sposób:
 - a. Koszt podstawowy ustalony jako iloczyn liczby m^3 zużytej w danym lokalu wody oraz ceny $1 m^3$ wody i ścieków;
 - b. Koszt uzupełniający ustalony jako iloraz różnicy wskazań wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach w danym okresie rozliczeniowym i liczby lokali w budynku.
3. Informacje o kosztach i zużyciu wody oraz odprowadzenia ścieków, wyniku rozliczenia wniesionych opłat (nadpłata lub niedopłata) zostaną przekazane użytkownikowi lokalu w terminach:
 - a. do 20 lipca bieżącego roku za pierwsze półrocze,
 - b. do 20 stycznia następnego roku za drugie półrocze.
4. Odczytu wodomierzy dokonuje się w pierwszych dniach po okresie rozliczeniowym przypadającym na dni robocze.
5. Użytkownik lokalu przekazuje do biura Spółdzielni informacje o dokonanych odczytach wodomierzy ciepłej i zimnej wody:
 - a. osobiście lub
 - b. telefonicznie lub
 - c. drogą mailową lub
 - d. przez pracownika Spółdzielni lub
 - e. do skrzynki znajdującej się przy drzwiach Spółdzielni.
6. W przypadku braku odczytu w terminie do 7 stycznia bądź 7 lipca pracownik Spółdzielni dokona odczytu liczników w obecności użytkownika lokalu.
7. Dokonywanie odczytów w systemie radiowym nie wymaga podania informacji przez użytkownika lokalu.
8. Spółdzielnia każdorazowo informuje o terminie dokonywanych odczytów w formie informacji umieszczonych na rozliczeniach za wodę za poprzedni okres dostarczany mieszkańcom oraz informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.
9. W lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne z.w. i c.w.u. bez modułu do odczytu radiowego, dokonuje się odczytów wskazań wodomierzy z dokładnością do pełnych m^3 .
10. W lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne z.w. i c.w.u. z modulem do odczytu radiowego, dokonuje się odczytów wskazań wodomierzy z dokładnością do setnych części m^3 . W przypadku wadliwego działania modułu do odczytu radiowego użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić dokonanie odczytów kontrolnych, które będą stanowiły podstawę do rozliczeń.

[Handwritten signature]
Wojciech

§ 24

1. W przypadku stwierdzenia znacznych różnic odczytów wodomierzy indywidualnych z ich odczytem z poprzedniego okresu rozliczeniowego, kontrolnego odczytu dokonuje osoba upoważniona przez Zarząd.
2. W przypadku nie dostarczenia przez użytkownika lokalu odczytów wodomierzy indywidualnych w określonym przez Spółdzielnię terminie, rozliczenie wniesionych opłat za dostarczenie wody oraz odprowadzenie ścieków zostanie dokonane w oparciu o średnie zużycie wody w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
3. W przypadku stwierdzenia niskich zużyć wody w lokalach, w celu sprawdzenia i kontroli zużycia wody, Spółdzielnia ma prawo dokonać komisyjnej kontroli funkcjonowania wodomierzy.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu lub awarii każdego wodomierza. W przypadku uszkodzenia wodomierza rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzenie ścieków zostanie dokonane w oparciu o średnie zużycie wody w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
5. Użytkownik lokalu kwestionujący prawidłowość działania wodomierza indywidualnego, może domagać się jego sprawdzenia przez specjalistycznego przedsiębiorcę wskazanego przez Spółdzielnię. Wówczas użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia Spółdzielni, że pokryje koszty sprawdzenia wodomierza w przypadku, jeśli okaże się, że wodomierz działa prawidłowo. W przypadku stwierdzenia wady wodomierza, koszty sprawdzenia ponosi Spółdzielnia.
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że w lokalu została przerobiona instalacja wodociągowa w celu poboru wody z pominięciem wodomierza, lub celowo został uszkodzony wodomierz, zerwana lub uszkodzona plomba (umieszczona na wodomierzu), a także w przypadku stwierdzenia działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza, użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą ryczałtową, przyjętą jak dla lokali nieopomiarowanych, za każdy miesiąc okresu, począwszy od daty wymiany wodomierza do dnia stwierdzenia któregośkolwiek naruszenia. Obciążenie zostanie pomniejszone o wniesione miesięczne opłaty i dokonane rozliczenia wody i ścieków. Użytkownik zostanie także obciążony kosztami poniesionymi w celu usunięcia zaistniałego naruszenia.

§ 25

Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy indywidualnych rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków, w przypadku dużych dopłat wskutek rozliczenia, ma prawo zwiększyć liczbę m³ wody w naliczeniu miesięcznym opłat za ten lokal.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 26

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen mediów przez podanie ich aktualnej wysokości.

2. Rozliczenia poniesionych kosztów związanych z dostarczeniem mediów i opłat (zaliczek) wniesionych przez użytkowników lokali.
3. Dokonywanie w ramach środków funduszu remontowego-specjalnego okresowych legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Wymiana na koszt użytkownika lokalu urządzenia pomiarowego uszkodzonego z jego winy.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 27

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. Uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonanie zmiany usytuowania urządzenia pomiarowego.
2. Umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych (odczyt i wymiana) – w przypadku jego braku, Spółdzielnia ma prawo potraktować urządzenie pomiarowe jako nie udostępnione do odczytu.
3. Sprawdzać na bieżąco działanie urządzeń pomiarowych, a zauważone nieprawidłowości w ich działaniu zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni.
4. W terminach podanych przez Spółdzielnię udostępnić lokal dla dokonania kontroli, naprawy, legalizacji lub wymiany urządzenia pomiarowego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody odprowadzania ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” – Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2020 r. Nr 14/RN/2020.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach nr z dnia i obowiązuje od dnia 01.01.2023 r.

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

**Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach**

Artur Wójtowicz

Wojciech Wójtowicz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach**

Agnieszka Kliczka

Agnieszka Kliczka