



REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY
W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
W LESZNIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin zawiera zasady ewidencjonowania i rozliczania kosztów oraz ustalania ceny za 1 m³ podgrzania wody w lokalach, znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Lesznie.
2. Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania opracowano w oparciu o:
 - 1) Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119/03 poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
 - 2) Ustawę z dnia 10.04.1997r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 153/06 poz.1504, Nr 203/03 poz.1966, Nr 29/04 poz. 257, Nr 34/04 poz.293, nr 91/04 poz.875, Nr 96/04 poz.959, Nr 173/04 poz.1808, nr 62/05 poz.552);
 - 3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30.07.2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłym (Dz. U. Nr 184/04 poz. 1902);
 - 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74/99 poz. 836);
 - 5) Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zmianami);
 - 6) Zarządzenie nr 102 z dnia 28.08.1995r. Prezesa Głównego Urzędu Miar;
 - 7) Statut Spółdzielni.

II. PODSTAWOWE POJĘCIA

1. Ilekroć mowa o **kosztach podgrzania wody** oznacza to koszty energii cieplnej użytej do podgrzania wody.
2. Ilekroć mowa o **użytkowniku lokalu** oznacza to członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem posiadającego odrębną własność do mieszkania, spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania, osobę zajmującą mieszkanie bez tytułu prawnego, właścicieli mieszkań i lokali użytkowych, najemcę mieszkania lub lokalu użytkowego.
3. Ilekroć mowa o **lokalu** oznacza to mieszkanie lub lokal użytkowy.
4. Za **powierzchnię użytkową lokalu** uważa się powierzchnię lokalu określoną w dokumentacji wykonawczej danego budynku, niezależnie od liczby punktów czerpalnych. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się piwnic.
5. Ilekroć mowa o **wodomierzu (wodomierzach)** w lokalu oznacza to zainstalowane w lokalu przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.), to znaczy posiadające:
 - 1) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat.
 - 2) nie naruszoną plombę SM na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
6. Ilekroć mowa o **module** oznacza to moduł radiowy zamontowany na wodomierzu wody z nienaruszoną plombą oraz ważnym okresem używalności, który wynosi 10 lat, stanowiący integralną część wodomierza.
7. Ilekroć mowa o **odczytach drogą radiową** oznacza to zdalny (wykonany poza lokalem) odczyt wykonany przez serwis za pomocą zestawu PDA z wodomierzy wyposażonych w moduł, o którym mowa w pkt. 6.

III. USTALENIE KOSZTÓW I CENY PODGRZANIA WODY

1. Koszty podgrzania wody, które są podstawą do ustalenia ceny podgrzania wody obejmują:
 - 1) koszty energii cieplnej użytej do podgrzania wody wg wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach ciepła oraz cen wynikających z Taryfy Ciepła zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki,
 - 2) koszty mocy zamówionego ciepła na potrzeby podgrzania wody,
 - 3) koszty wynikające z korekt rozliczenia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Koszty podgrzania wody, o których mowa w pkt. 1 ewidencjonuje się na każdą nieruchomość odrębnie. W przypadku, gdy więcej niż jedna nieruchomość zasilana jest z tego samego węzła, koszty o których mowa w pkt. 1 rozdziela się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a po rozliczeniu koryguje się do faktycznych kosztów, wynikających z rozliczenia.
3. W przypadku dwóch lub większej liczby wymiennikowni ciepłych w nieruchomości, rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonuje się odrębnie dla każdego węzła cieplnego.
4. Cenę za 1 m³ podgrzania wody stanowi iloraz kosztów podgrzania wody, o którym mowa w pkt. 1 i sumy zużycia ciepłej wody w lokalach opomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym. Cenę ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości lub węzła, jeśli zachodzi przypadek o którym mowa w pkt. 3.

IV. ZASADY ODCZYTU STANÓW I USTALANIA ZUŻYCIA CIEPŁEJ WODY

1. W lokalach wyposażonych w wodomierz ciepłej wody podstawą rozliczenia zużycia ciepłej wody są odczyty stanu wodomierza, spełniającego warunki o którym mowa w rozdz. II pkt. 5.
2. Odczyty wskazań wodomierzy jak i rozliczenia pobranej ciepłej wody w lokalach następują cztery razy w roku kalendarzowym. Odczyty organizuje Spółdzielnia.
3. Odczyty stanów wodomierzy ciepłej wody, spełniających warunki określone w rozdz. II pkt. 5. dokonywane są przez:
 - 1) osoby upoważnione przez Spółdzielnię; w zasobach, które do dnia odczytu nie były objęte montażem modułów, o których mowa w rozdz. II pkt. 6;
 - 2) telefoniczne lub pisemne zgłoszenie stanu wodomierza (wodomierzy) - bez uprzedniego zawiadomienia ze strony Spółdzielni - przez użytkownika lokalu, w którym z jego winy nie zamontowano modułu, w terminie odczytów;
 - 3) firmę upoważnioną do odczytów drogą radiową - w odniesieniu do wodomierzy wyposażonych w moduł, o którym mowa w rozdz. II pkt. 6.
4. Do zużycia w lokalu dolicza się zużycie w pralni i innych pomieszczeniach, wyposażonych w wodomierze, jeżeli użytkownik pobierał z nich ciepłą wodę dla własnych potrzeb.
5. W lokalach mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych w wodomierz ciepłej wody lub w przypadkach szczególnych określonych w niniejszym regulaminie ustala się ryczałtowe zużycie ciepłej wody w wysokości 3 m³/osobę/miesiąc, które nie podlega rozliczeniu.
6. W przypadku braku odczytów stanów wodomierza, rozliczenie w danym okresie rozliczeniowym następuje na podstawie stanów ustalonych wg:
 - 1) zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego pod warunkiem, że poprzednie rozliczenie okresowe nastąpiło na podstawie faktycznego odczytu początkowego i końcowego, lub
 - 2) średniego zużycia z okresu, w którym stany wodomierza ustalono w oparciu o faktyczne odczyty, gdy nie został spełniony warunek o którym mowa w pkt. 1.

7. W przypadku stwierdzenia braku, uszkodzenia lub zerwania plomby na wodomierzu rozliczenie następuje:
 - 1) na podstawie pkt. 1 lub pkt. 6 - jeśli był to pierwszy taki przypadek i został niezwłocznie zgłoszony przez użytkownika lokalu w Spółdzielni lub
 - 2) do rozliczenia przyjmuje się zużycie ryczałtowe określone w pkt. 5 w odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych - gdy był to co najmniej drugi taki przypadek lub będzie istniało podejrzenie nielegalnego poboru ciepłej wody. Rozliczenie tym sposobem odbywa się od 1 dnia okresu rozliczeniowego, w którym stwierdzono nieprawidłowość do czasu usunięcia nieprawidłowości.
8. W przypadku nie dokonania legalizacji (wymiany) wodomierza ciepłej wody - z winy użytkownika - rozliczenie następuje:
 - 1) w okresie rozliczeniowym, w którym ten fakt stwierdzono na podstawie pkt. 1 lub pkt. 6.
 - 2) od 1 dnia kolejnego okresu rozliczeniowego stosuje się zasadę, o której mowa w pkt. 5 - w odniesieniu do lokali mieszkalnych i do lokali użytkowych.
9. W przypadku uszkodzenia (awarii) wodomierza ciepłej wody za okres od ostatniego odczytu stanu sprawnego wodomierza do dnia usunięcia awarii (uszkodzenia) lub wymiany wodomierza rozliczenie następuje w oparciu o pkt. 6, przy czym nie dłużej niż przez jeden okres rozliczeniowy. Począwszy od drugiego okresu rozliczeniowego stosuje się zasadę z pkt. 5 w odniesieniu do lokali mieszkalnych i dla lokali użytkowych.
10. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do korekty lub ponownego rozliczenia, jeśli do rozliczenia zostały zastosowane zasady określone w pkt. 7.2, 8.1 i 9.
11. Rozliczenia dokonane w oparciu o pkt. 1 i 3 nie podlegają korekcie, ani ponownemu rozliczeniu, chyba że nieprawidłowość wynika z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu. Wyrównanie zużycia nastąpi w kolejnych okresach rozliczeniowych, pod warunkiem wykonania odczytów stanu wodomierza, przy czym w rozliczeniu stosuje się cenę za 1 m³ podgrzania wody obowiązującą w rozliczonym okresie, a użytkownikowi lokalu nie przysługuje żądanie wyrównania straty wynikającej z różnicy cen.
12. W przypadku stwierdzenia demontażu wodomierza - bez zachowania procedur, o których mowa w rozdz. VII pkt. 4 - za okres od 1 dnia danego okresu rozliczeniowego do dnia stwierdzenia demontażu - do rozliczenia przyjmuje się zużycie ryczałtowe w wysokości określonej w pkt. 5 w odniesieniu do lokali mieszkalnych i do lokali użytkowych. Od 1 dnia następnego miesiąca kalendarzowego, w którym stwierdzono demontaż do czasu usunięcia nieprawidłowości stosuje się zasadę określoną w pkt. 5 w odniesieniu do lokali mieszkalnych i do lokali użytkowych.
13. Demontaż modułu lub zerwanie plomby na module - bez udziału osób upoważnionych przez Spółdzielnię zostaną potraktowane jako próba manipulacji przy instalacji ciepłej wody. Postępowanie w tym zakresie określone zostało w rozdziale VII.

V. ZASADY USTALANIA ZALICZEK I ICH ROZLICZENIE

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierz (wodomierze) ciepłej wody, spełniający warunki o których mowa w rozdz. II pkt. 5 zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznej zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody, łącznie z miesięcznymi opłatami za lokal.
2. Wysokość zaliczki, o której mowa w pkt. 1 ustalana jest na podstawie iloczynu ceny za 1 m³ podgrzania wody oraz średniego zużycia ciepłej wody w lokalu.
3. Średnie zużycie ciepłej wody w lokalu ustala się indywidualnie dla każdego lokalu wg. średniego zużycia ciepłej wody, wynikającego z odczytów stanu wodomierza (wodomierzy) w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Należność za podgrzanie wody w danym okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ceny, o której mowa w rozdz. III pkt. 4 oraz zużycia ciepłej wody w lokalu, ustalonego wg. zasad określonych w rozdziale IV.

5. W przypadku, gdy wpłacane zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody będą niższe niż należność wynikająca z rozliczenia zużycia ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia tej dopłaty przy najbliższych opłatach za lokal, chyba, że na piśmie wniosek użytkownika lokalu, Zarząd wyznaczy inny termin spłaty.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty tj. suma naliczonych miesięcznych zaliczek będzie wyższa od należności wynikającej z rozliczenia zużycia ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy, zostanie ona zaliczona na poczet najbliższych opłat za lokal. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wypłatę nadpłaty lub jej części użytkownikowi lokalu.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczeń dla każdego użytkownika. Dla byłego użytkownika dopuszczalne jest rozliczenie w oparciu o stawkę zaliczkową, o której mowa w pkt. 4. Rozliczenie takie następuje w oparciu o stany wodomierzy podane przez użytkowników, a w przypadku ich braku, byłego użytkownika rozlicza się do wysokości zaliczek w danym okresie rozliczeniowym naliczonych, gdy użytkował lokal.

VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA I SPÓŁDZIELNI

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym celem dokonania okresowych lub kontrolnych odczytów stanu wodomierza ciepłej wody, legalizacji (wymiany) wodomierza i jego sprawdzenia, wymiany i naprawy zaworów oraz montażu, sprawdzenia lub wymiany modułu.
2. W czasie odczytu, odczytujący muszą mieć swobodny dostęp do wodomierzy. W przypadku braku dostępu do wodomierzy Spółdzielnia ma prawo do rozliczenia wg zasad jak dla lokali nieopomiarowanych.
3. Zorganizowanie procedury wymiany modułów oraz wodomierzy w terminach wynikających z ustawy - Prawo o miarach należy do obowiązków Spółdzielni. Legalizacja polega na wymianie wodomierza na posiadający aktualną cechę legalizacyjną.
4. Spółdzielnia lub upoważniony podmiot zawiadamia użytkownika lokalu o wymianie modułów i/lub wodomierza poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych na co najmniej 3 dni przed terminem przeprowadzenia wymiany. W przypadkach, gdy w ustalonym terminie nie dojdzie do wymiany modułu lub wodomierzy z winy użytkownika lokalu, jest on zobowiązany - we własnym zakresie - w ciągu 10 dni od pierwotnego terminu ustalić inny termin wymiany ze Spółdzielnią lub upoważnionym podmiotem.
5. Na okoliczność dokonania wymiany modułu lub wodomierza sporządzany jest protokół.
6. Nie dopuszcza się możliwości legalizacji wodomierza (wodomierzy) ciepłej wody przez użytkownika lokalu, we własnym zakresie i na własny koszt.
7. W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzenia wodomierza lub modułu, braku lub uszkodzenia płoμβy, aktualnej cechy legalizacyjnej na wodomierzu lub module, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia nieprawidłowości w Spółdzielni. Nie zastosowanie się do powyższego przez użytkownika lokalu regulują przepisy rozdz. IV niniejszego regulaminu.
8. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu lub stwierdzenia podczas odczytu nieprawidłowości, o których mowa w pkt 7 i wobec braku usunięcia nieprawidłowości przez Spółdzielnię lub inny podmiot upoważniony przez Spółdzielnię w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia lub stwierdzenia tych nieprawidłowości, użytkownik lokalu winien zgłosić ten fakt niezwłocznie do Spółdzielni.
9. Spółdzielnia jest zobowiązana do:
 - 1) prowadzenia ewidencji wodomierzy,
 - 2) wstępnej weryfikacji zgłoszeń reklamacyjnych, a w przypadkach uzasadnionych lub na żądanie użytkownika lokalu - doprowadzenie do sprawdzenia wodomierza przez upoważnioną instytucję zewnętrzną;
 - 3) każdorazowego oplombowania wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania płoμβ;
 - 4) zorganizowania odczytów;
 - 5) rozliczenia zużycia ciepłej wody i przekazania go użytkownikowi lokalu najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia, na który przypada termin rozliczenia.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownik lokalu, który nie akceptuje stanowiska Spółdzielni w zakresie sprawności wodomierza ma prawo domagać się zbadania wodomierza przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy, ponowną wymianą i kosztami transportu.
2. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia nielegalnego poboru ciepłej wody, Spółdzielnia może zawiadomić organy ścigania o popełnieniu przestępstwa.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów, związanych z usunięciem nieprawidłowości, powstałych z winy użytkownika lokalu.
4. W przypadku konieczności demontażu wodomierza (wodomierzy) użytkownik zobowiązany jest każdorazowo uzyskać zgodę Spółdzielni i spełnić procedurę:
 - 1) uzgodnić z Zarządem Spółdzielni termin (z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem) przybycia pracownika Spółdzielni celem rozplombowania instalacji wodnej (rozplombowanie instalacji przez inną osobę niż pracownik Spółdzielni jest niedopuszczalne pod rygorem zastosowania zapisu rozdz. IV pkt. 12);
 - 2) jeżeli wystąpią okoliczności uniemożliwiające powtórny montaż wodomierza (wodomierzy), pracownik plombuje instalację w taki sposób by uniemożliwić pobór wody (nie dopuszcza się możliwości, by w okresie remontu, czy innych okoliczności uniemożliwiających montaż wodomierza (wodomierzy) zużycie naliczono ryczałtowo lub według średniego zużycia w okresach poprzedzających);
 - 3) jeżeli nastąpił przypadek, o którym mowa w pkt. 2 przed ponownym montażem wodomierza stosuje się odpowiednio procedury z pkt. 1;
 - 4) z wykonanych czynności, o których mowa wyżej pracownik sporządza stosowny protokół.
5. Użytkownik lokalu, w którym z jego winy, nie można wykonać odczytu stanu wodomierza (wodomierzy) drogą radiową, zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu w inny sposób, niż radiowy oraz innych czynności z tym związanych.
6. Wszelkie sporne sprawy rozliczania kosztów ciepłej wody, mające i nie mające odzwierciedlenia w niniejszym regulaminie są rozstrzygane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni. Od decyzji Zarządu użytkownikowi przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej.
7. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 5/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Lesznie z dnia 10.04.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Lesznie