

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej do budynków i dokonywania rozliczeń z członkami za podgrzewanie wody obowiązujący w SMLW w Międzyrzeczu .

I. Podstawy prawne opracowania Regulaminu

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2003r, nr 157, poz. 1504, zmiana (Dz.U. z 2005r, nr 62, poz 552).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119, poz. 1116 tekst jednolity, z 2003r, z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Międzyrzeczu..
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30.07.2004r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2004r, nr 184, poz. 1902).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72, poz 747, zmiana w 2005r, Dz.U. nr 85, poz. 729).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r w sprawie warunków Technicznych użytkowania budynków Mieszkalnych (Dz.U. z 1999r, nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r, nr 75, poz. 690)
8. Ustawa z dnia 11.05.2001r, prawo o miarach (Dz.U. nr 63, poz. 636, tekst jednolity Dz.U. z 2004r, nr 243, poz. 2441).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r (poz 70) dla gospodarstwa domowego, w sprawie przeciętnych normy zużycia wody.
10. Umowa sprzedaży ciepła z dnia 10.12.1999r zawarta między Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Międzyrzeczu, a SMLW w Międzyrzeczu.

II. Postanowienia ogólne :

§ 1

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia :
 - 1) **C.W.u** – ciepła woda użytkowa,
 - 2) **C.O.** – centralne ogrzewanie
 - 3) **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego, właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.
 - 4) **Lokale opomiarowane** – lokale mieszkalne lub użytkowe, w których zainstalowano ciepłomierze, wodomierze mieszkaniowe indywidualne.
 - 5) **Lokale nieopomiarowane** - lokale mieszkalne lub użytkowe w których :
 - a) nie zostały zamontowane wodomierze indywidualne mieszkaniowe,
 - b) pomimo wykonanego opomiarowania odmówiono podpisu karty odczytu,
 - c) nie dokonano odczytu uwagi na nieobecność użytkownika podczas terminów głównych i dodatkowych przeprowadzania odczytów,
 - d) wodomierz lub plomba zostały uszkodzone przez użytkownika lokalu, a informacja o uszkodzeniu nie została natychmiast przekazana do biura Spółdzielni,
 - e) nie dokonano legalizacji wodomierzy.
 - f) nie zgłoszono awarii wodomierza do biura Spółdzielni,

- g) dokonano samowolnej przeróbki instalacji,
- h) stwierdzono montaż magnesów neodymowych lub innych zakłócających pracę wodomierza
- 5) **Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 6) **Powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku.
- 7) **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku (węzle), których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła, zużytej wody, rejestrowany jest w węźle cieplnym (lub w węzłach cieplnych jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługującym tę nieruchomość.
- 8) **Okres rozliczeniowy** – od 01 września do 31 sierpnia następnego roku.
- 9) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa os. Centrum 2 w Międzyrzeczu.
- 10) **Urządzenia pomiarowe** – ciepłomierze, wodomierze główne w budynku
 - przyrządy podzielnikowe kosztów wody w mieszkaniach.
(wodomierze mieszkaniowe)
- 11) **DTR** – dokumentacja techniczno ruchowa urządzenia

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
 2. Kosztem dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
 3. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach oraz koszty utrzymania własnej zewnętrznej sieci wody ciepłej są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 4. Opomiarowaniu podlegają wszystkie przybory pobierające wodę zimną i ciepłą, zainstalowane w mieszkaniach. Opomiarowaniu podlegają wszystkie przybory w lokalach użytkowych.
 5. Nieopomiarowanie chociażby jednego przyboru, traktowane będzie jako brak opomiarowania w całym mieszkaniu lub lokalu użytkowym.
 6. Nie dopuszcza się nieopomiarowanych lokali użytkowych.
 7. Montaż, wymianę wodomierzy mieszkaniowych dokonuje Spółdzielnia z funduszu remontowego. Zakres robót obejmuje:
 - a) przy wstawieniu nowego wodomierza : konieczne przecięcia, zdemontowanie odcinka rury, gwintowanie , nakręcenie złączek, montaż wodomierza próba szczelności, założenie plomb, wystawienie karty montażu.
 - b) przy wymianie wodomierza : zdemontowanie dotychczasowego wodomierza, oczyszczenie złączek, wymiana uszczelki, montaż nowego wodomierza, próba szczelności, montaż plomb, szczelności, założenie plomb, wystawienie zaświadczenia o wymianie.
- Wszelkie inne roboty nie ujęte w powyższych wykazach mogą być wykonane ale na koszt lokatora.

§ 3

Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla podgrzania ciepłej wody będzie osobno dla lokali użytkowych i mieszkań nieopomiarowanych i opomiarowanych wg. zasad :

1. Koszty zużycia wody zimnej rozliczane będą wg. kosztów dostawcy wody wyliczonych na podstawie wodomierza głównego budynku.
2. Mieszkania nieopomiarowane rozliczane będą w oparciu o ustalone poniżej normy zużycia wody przypadających na jednego mieszkańca tj.:
 - a) mieszkania posiadające tylko zimną wodę - 10,00m³ - na jedną osobę,
 - b) mieszkania posiadające wodę zimną i CWU. – 10,00m³ - na jedną osobę za wodę zimną, oraz - 10,00m³ – na jedną osobę za wodę ciepłą.
3. Mieszkania i lokale użytkowe opomiarowane rozliczane będą wg wskazań z przyrządów podzielnikowych kosztów wody w mieszkaniach czyli wodomierzy mieszkaniowych.
4. W przypadku wystąpienia różnicy dodatniej (niedobór) między odczytem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych wraz z sumą ilości wody (ryczałtów) przypadającej na mieszkańców w mieszkaniach

nieopomiarowanych, różnica dzielona będzie proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez wodomierze indywidualne.

5. W przypadku wystąpienia różnicy ujemnej (nadmiar) między odczytem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych wraz z sumą ilości wody (ryczałtów) przypadającej na mieszkańców w mieszkaniach nieopomiarowanych różnica dzielona będzie proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez wodomierze indywidualne.
6. W przypadku użytkowników lokali, w których wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z powodów zależnych od Użytkowników lokalu takich jak: nie udostępnienie wodomierza do odczytu, mechaniczne uszkodzenie wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy, itp.) zerwanie plomby, brak dostępu do wodomierza, nie zgłoszenie zatrzymania się wodomierza itp., użytkownik lokalu będzie rozliczony wg. ilości zużytej wody przypadającej na jednego mieszkańca jak w § 3 pkt. 2, z mnożnikiem 1,5.

III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła dla podgrzania ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody jednostkami fizycznymi są MV, GJ i m³.
3. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.
4. W przypadku mieszkań nieopomiarowanych Zarząd ma obowiązek monitorowania ilości osób zamieszkujących w tych mieszkaniach. W przypadku stwierdzenia naruszenia paragrafów § 16 pkt 19, lub § 57 pkt 9, lub § 73 pkt 1, lub § 85 Statutu SMLW Międzyrzecz tj. - zamieszkiwania większej ilości osób niż zgłoszonej do tutejszej Spółdzielni – mieszkanie będzie rozliczone jak mieszkanie nieopomiarowane zgodnie z ilością zamieszkałych osób z mnożnikiem 1,5 za ostatni okres rozliczeniowy.

§ 5

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na podgrzania ciepłej wody dla lokali z opomiarowanym zużyciem jest :
 - a) lokal mieszkalny lub użytkowy – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele podgrzania wody.
 - b) GJ i m³ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele podgrzania wody.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych jest liczba osób zamieszkałych, stale lub tymczasowo w ilości 10,00m³ wody na jedną osobę plus różnica wynikająca z sumy mieszkań nieopomiarowanych, a odczytem wodomierza głównego budynku.

§ 6

1. Zaliczki na poczet ciepłej wody według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię będą rozliczane dwa razy do roku w następujących terminach:
 - odczyt do 30 czerwca danego roku,
 - odczyt do 31 grudnia danego roku,
2. Nadwyżka zaliczek nad kosztami – nadpłata - zostaje zwrócona w następujący sposób:
 - a) w razie zalegania z opłatami całość nadpłaty lub jej część zostaje zaliczona na poczet zadłużenia,
 - b) w razie nie zalegania z opłatami, nadpłata zostaje zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych i eksploatacyjnych chyba, że użytkownik zdecyduje inaczej.

3. Niedobór zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów – podlega wpłacie przez użytkownika lokalu w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania CWU winny być wnoszone przez użytkownika lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 7

1. Opłaty za dostawę ciepła na podgrzanie ciepłej wody do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynków jednostki rozliczeniowej określonej w § 4 ust.1 i 2, obliczonej dla ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmian cen podanych w aneksie do umowy przez dostawcę energii cieplnej.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów / np. podwyżka cen / to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
Decyzje o tej korekcie podejmuje Zarząd.
3. Wymiar kosztów za dostawę ciepła do lokali na podgrzanie wody jest dokonywany w rozbiu na :
 - a) **koszty stałe w wysokości 20%** - niezależne od zużycia, energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym, których wydzielenie z kosztów całkowitych ma na celu solidarne obciążenie użytkowników lokali kosztami związanymi z :
 - tzw. dyspozycyjnością, gotowością bezzwłocznej dostawy ciepła na podgrzanie wody,
 - stratami ciepła na rurociągach łączących budynek z węzłem, kotłownią będącymi własnością dostawcy ciepła,
 - ciągłą cyrkulacją wody w instalacji z podgrzewaniem do normowej temperatury,
 - kosztami eksploatacyjnymi stałymi (obsługa i konserwacja węzła, kotłowni, sieci)
 - obsługą rozliczeń kosztów .

Składnik stały ,dla mieszkań nieopomiarowanych, oblicza się wg ilości zameldowanych osób
Koszty stałe ponoszą wszyscy użytkownicy lokali niezależnie od korzystania z wody.

- b) **koszty zmienne w wysokości 80%** - zależne od zużycia energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym, których wydzielenie z kosztów całkowitych ma na celu obciążenie użytkowników lokali kosztami :
 - wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych odniesionych do sumy wskazań tych wodomierzy, a sumą ilości mieszkań nieopomiarowanych ciepłej wody w budynku w przypadku stwierdzenia **mieszkań nieopomiarowanych**,
 - c) przy obliczaniu kosztów zmiennych wodomierze mieszkaniowe traktowane są jako przyrządy podzbiornikowe. Wartością odniesioną są wskazania wodomierza lub/i ciepłomierza zbiorczego w budynku lub węźle,
 - d) opłaty stałe są pobierane przez 12 miesięcy .
 - e) opłaty zmienne są pobierane przez 12 miesięcy.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła dla podgrzania ciepłej wody do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji członka, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji członka, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni, członek jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
5. Opłaty za dostawę ciepła dla podgrzania ciepłej wody do lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła dla podgrzania ciepłej wody do lokalu Spółdzielnia zawiadamia członków pisemnie 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba że

podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzenie zawiadomienia członków.

IV. Użytkowanie wodomierzy, odczyty, kontrole

§ 8

Obowiązki użytkownika mające na celu prawidłowe używanie wodomierzy indywidualnych:

1. Użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych zobowiązani są do stosowania wodomierzy zgodnie z zaleceniami Spółdzielni Mieszkaniowej odnośnie ich parametrów, oraz zgodnie z ich okresem użytkowania i legalizowania określonym w Dokumentacji Techniczno Ruchowej danego wodomierza.
2. Natychmiastowe zgłaszanie mechanicznego uszkodzenia wodomierzy, plomb.
3. Niedokonywanie samowolnego demontażu wodomierzy, naruszaniu plomb.
4. Niedokonywanie nielegalnego montażu magnesów neodymowych i innych, zakłócających pracę wodomierzy.
5. Mieszkania i lokale użytkowe, w których wodomierze nie spełniają warunków wyznaczonych przez Spółdzielnię, oraz warunków legalizowania wynikające z DTR oraz warunków ujętych w pkt. 2, 3, 4, 5 będą rozliczane jako mieszkania nieopomiarowane z mnożnikiem 1,5.
6. Po stwierdzeniu faktów ujętych w § 8, Spółdzielnia na wniosek lokatora dokona wymiany ww., wodomierzy na koszt użytkowników lokali.

§ 9

1. Odczyty wodomierzy głównych w budynkach, węzłach, służących do określenia ilości zużytej wody dokonują comiesięcznie przedstawiciele MPWiK, ZEC i Spółdzielni.
2. Odczyty wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych dokonywane są na warunkach :
 - 1) Spółdzielnia dokonuje odczytu wodomierzy jeden raz na półrocze, w razie konieczności częściej, np.: zmiany cen wody, energii cieplnej,
 - 2) O terminach kontrolnych odczytów Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych . Obecność w tym terminie użytkowników lokali obowiązkowa.
 - 3) Użytkownik lokalu nieobecny podczas wyznaczonego pierwszego i drugiego odczytu – termin następnego odczytu uzgadnia ze Spółdzielnią lecz w tym przypadku ponosi koszty dokonania tego odczytu .
 - 4) W przypadku nie udostępnienia mieszkania , lokalu użytkowego dla ww. odczytu, lokal zostanie rozliczony jak za mieszkanie nieopomiarowane za całe ubiegłe półrocze z mnożnikiem 1,5.
 - 5) Odczyty wodomierzy dokonywane są w obecności dorosłego użytkownika lokalu, który potwierdza je własnoręcznym podpisem, na karcie odczytu,
 - 6) Lokal którego właściciel, lokator, dzierżawca, odmówi podpisania wielkości odczytu będzie rozliczany jak mieszkanie nieopomiarowane z mnożnikiem 1,5.
 - 7) Niezawinione przez lokatora uszkodzenie wodomierzy – rozliczenie według średniego zużycia z poprzedniego odczytu.
 - 8) Uszkodzenie wodomierzy lub plomb z winy lokatora rozliczenie jak mieszkanie nieopomiarowane z mnożnikiem 1,5.

§ 10

Kontrolowanie prawidłowego użytkowania wodomierzy:

1. Kontrole nie będą zapowiadane, kontroli podlegać będą:
 - a) prawidłowość montażu wodomierzy, w szczególności sztywność połączeń, plomby, tarcze, reagowanie wodomierza na kontrolne spuszczenie wody itp.,

- b) w przypadku stwierdzenia nie prawidłowości jw., wynikłej z winy użytkownika lokalu, mieszkanie zostanie rozliczone jak nieopomiarowane, z mnożnikiem 1,5
2. Z każdej kontroli zostanie spisany protokół.
 3. Każdy użytkownik lokalu udostępnia swoje mieszkanie dla służb i komisji Spółdzielni powołanych przez Prezesa Spółdzielni.
 4. Użytkownik lokalu o konieczności udostępnienia mieszkania jw. powiadamia swoich współmieszkańców, którzy w przypadku jego nieobecności udostępniają mieszkanie, z konsekwencjami wynikającymi z niżej wymienionego w § 9.
 5. W przypadku nie wpuszczenia przez użytkownika lokalu lub jego współmieszkańców, w dniu kontroli, służb i komisji powołanych przez Prezesa Spółdzielni, woda zimna i CWU., Lokal rozliczany będzie jak mieszkanie nieopomiarowane z mnożnikiem 1,5. Rozliczenie to będzie dotyczyło bieżącego okresu rozliczeniowego do początku miesiąca po ponownym prawidłowym zamontowania wodomierzy.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko Własnościowej w Międzyrzeczu uchwałą nr 26/210 z dnia 25.11.2010

Obowiązuje od dnia 01.01.2011r.