

**UCHWAŁA NR 89 / 2013**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Józefa Grzeczmarowskiego**  
**z dnia.....30-12-2013.....**

dotyczy: zmiany "Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego" przyjętego uchwałą RN nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą RN nr 38/2013 z dnia 16.04.2013r.

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie § 33 ust. 1 pkt 9 tiret 13 Statutu Spółdzielni postanawia co następuje:

**§ 1**

W "Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego", przyjętym uchwałą nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku Rady Nadzorczej wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2013 z dnia 16.04.2013r. wprowadza się następujące zmiany:

**W rozdziale III dodaje się punkt 10 o następującym brzmieniu:**

- a) W przypadku występowania w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, podział kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach. W pierwszym etapie następuje podział kosztów na dwie grupy, tj. na lokale mieszkalne i na lokale użytkowe. W drugim etapie koszty, przypadające na grupy użytkowników, dzielone są na poszczególne lokale w tej grupie, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie.
- b) Koszty c.o. rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
- c) Przypadające na grupę lokali mieszkalnych i lokali użytkowych koszty c.o. rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- d) Do obliczenia zaliczek oraz rozliczeń stosuje się następujące współczynniki: dla lokali mieszkalnych współczynnik wynosi 1,0 natomiast dla lokali użytkowych ów współczynnik wynosi 1,44.
- e) Każdorazowe podniesienie ceny przez dostawcę ciepła będzie skutkowało natychmiastowym wzrostem zaliczek tak dla lokali mieszkalnych jak i dla lokali użytkowych, o zmianie wysokości zaliczek decyduje Rada Nadzorcza.

**W rozdziale IV punkt 4 otrzymuje następujące brzmienie:**

4. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody, po odliczeniu kosztów c.w.u. lokali użytkowych, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są następująco:

- **20% kosztów (koszty wspólne)** rozliczane jest proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu, nie mniej niż od jednej osoby.
- **80% kosztów (koszty indywidualne)**, zależnych od zużycia c.w.u. rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody lub wielkości zużycia wyliczonej dla lokali nieopomiarowanych według rozdz. IV pkt 9.

**W rozdziale IV punkt 5 otrzymuje następujące brzmienie:**

5. W przypadku lokali użytkowych, rezygnuje się z obliczania udziału w kosztach wspólnych, a zamiast tego podwyższa się koszty wynikające ze wskazań wodomierza c.w.u. o współczynnik **1,25**.

**§ 2**

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz RN

Genowefa Gielniowska

Przewodnicząca RN

Alicja Parszewska

2 zast. przewodniczącej  
ADWOKAT  
Rafał Fijałkowski

Regulamin uchwalony przez Radę  
Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego  
uchwałą nr 25/2007 z dnia 27.06.2007

# REGULAMIN

**Rozliczania kosztów energii cieplnej  
dla celów centralnego ogrzewania i centralnej  
cieplej wody oraz dostawy wody  
i odprowadzania ścieków  
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. J. Grzeczmarowskiego.**

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone  
uchwałą Rady Nadzorczej nr 38 /2013 z dnia 16.04.2013r.  
oraz zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr ..89.../2013  
z dnia ..30-12-2013.....)

# Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

## I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348) z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30.07.2004r. (Dz.U. nr 184 poz. 1902) w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem.
3. Umowa nr 12/2000 z dnia 27.03.2000r. o dostawę energii cieplnej zawarta pomiędzy RPEC "RADPEC" S.A. w Radomiu, a Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu.
4. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. za zmianami (Dz. U. nr 188 poz. 1848 z dnia 2003r. z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. nr 4 poz 27 z dnia 2001r. z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 85 poz. 729 z 2005r.).
7. Umowa na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z Wodociągami Miejskimi nr 178/2004r.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa szczególne zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i węzłów ciepłych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie centralnie ciepłej wody użytkowej, odrębnie dla każdego osiedla.
2. Indywidualny odbiorca - użytkownik, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
4. Grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
5. Obiekt - budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

6. Budynek opomiarowany - obiekt, w którym w 100% lokali na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów c.o. i zawory termoregulacyjne umożliwiające stosowanie systemu rozliczeń wg indywidualnego zużycia ciepła.
7. Budynek nieopomiarowany - obiekt, w którym w lokalach stopień opomiarowania w podzielniki kosztów i zawory termoregulacyjne przygrzejnikowe jest poniżej 100%.
8. Nieruchomość - to budynek lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym.
9. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonu, loggi, antresol i piwnic.
10. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggi. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
11. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach sufitach nierównoległych do podłogi (np.: mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 - 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
12. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B - 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz.U. GUS nr 6 z 2.04.90r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, WC, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
13. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując:

- a) opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie - pobierana zaliczkowo przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
  - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie - pobierana zaliczkowo przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
14. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych oraz kosztów utrzymania sieci niskich parametrów.
15. Koszt stały jest to koszt wyliczony na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją, ustalony w umowie z dostawcą ciepła.
16. Koszt zmienny jest to koszt zużycia energii cieplnej wg liczników.

### III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I HOTELOWYCH BUDYNKÓW NIE OPIOMIAROWANYCH.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla budynków nieopomiarowanych jest rok kalendarzowy.
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) wszystkich budynków nieopomiarowanych danego osiedla wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej wyłącznie dla celów centralnego ogrzewania podzieloną przez sumę powierzchni użytkowej tych budynków na danym osiedlu, co daje koszt c.o. przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt VI.A pkt.3.
3. W przypadku węzła grupowego, gdzie w skład węzła wchodzi budynki z podzielnikami i bez podzielników, koszt zmienny za poszczególne budynki rozliczany jest proporcjonalnie do mocy zamówionej określonej w umowie z dostawcą ciepła.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Zarząd dokonuje z dostawcą ciepła rozliczenia energii cieplnej na cele c.o. w budynkach będących w zasobach RSM do 30 marca roku następnego. Rozliczenie w/w kosztów c.o. z użytkownikami lokali Zarząd dokonuje w ciągu 90 dni, po w/w terminie (do 30.06.) łącznie z kosztami c.c.w., wg szczegółowych zasad określonych w załączniku nr 2 do niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku, gdy faktycznie koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
6. Niedopłatę wylicza się w równej części dla wszystkich mieszkań wg metrażu.

7. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych należności czynszowych i rozliczone w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
8. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
9. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie zużytego ciepła w okresie poprzedniego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła oraz ilości ciepła zużytego w danym budynku lub węźle cieplnym. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujących wzrost kosztów i cen energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w.u.

Wysokość opłat zaliczkowych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

10.
  - a) W przypadku występowania w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, podział kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach. W pierwszym etapie następuje podział kosztów na dwie grupy, tj. na lokale mieszkalne i na lokale użytkowe. W drugim etapie koszty, przypadające na grupy użytkowników, dzielone są na poszczególne lokale w tej grupie, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie.
  - b) Koszty c.o. rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
  - c) Przypadającą na grupę lokali mieszkalnych i lokali użytkowych koszty c.o. rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  - d) Do obliczenia zaliczek oraz rozliczeń stosuje się następujące współczynniki: dla lokali mieszkalnych współczynnik wynosi 1,0 natomiast dla lokali użytkowych ów współczynnik wynosi 1,44.
  - e) Każdorazowe podniesienie ceny przez dostawcę ciepła będzie skutkowało natychmiastowym wzrostem zaliczek tak dla lokali mieszkalnych jak i dla lokali użytkowych, o zmianie wysokości zaliczek decyduje Rada Nadzorcza.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH, HOTELOWYCH I UŻYTKOWYCH OPIEMIAROWANYCH I NIEOPIEMIAROWANYCH.**

1. Ustala się okres rozliczeniowy zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody w cyklu roku kalendarzowego.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej są:

- a) koszt stały - moc zamówiona energii cieplnej wg dokumentacji projektowej, określona w umowie z dostawcą ciepła,
  - b) koszt zmienny - ilość energii cieplnej według wskazań licznika głównego (wysokich parametrów znajdującego się w węźle), a w okresie grzewczym według wskazań różnicy pomiędzy licznikiem głównym a licznikiem określającym ilość energii cieplnej zużytej do centralnego ogrzewania,
  - c) ilość m<sup>3</sup> wody podgrzanej pobranej przez dany budynek według wskazań liczników zasilania i cyrkulacji.
3. Indywidualne zużycie ilości ciepłej wody w mieszkaniu członka Spółdzielni rozliczane będzie:
- a) wg wskazań wodomierzy w lokalu, przy czym wodomierze c.c.w. nie posiadające obecnie ważnej legalizacji do czasu ich wymiany i przeniesienia na stan Spółdzielni stanowią podzielnik kosztów zużycia ciepłej wody w lokalach mieszkalnych w danym budynku mieszkalnym
  - b) dla ustalenia zaliczkowego rozliczenia dla lokali nieopomiarowanych wg ustalonego ryczału na osobę i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
4. Koszty zakupu ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody, po odliczeniu kosztów c.w.u. lokali użytkowych, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są następująco:
- **20% kosztów (koszty wspólne)** rozliczane jest proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu, nie mniej niż od jednej osoby.
  - **80% kosztów (koszty indywidualne)**, zależnych od zużycia c.w.u. rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody lub wielkości zużycia wyliczonej dla lokali nieopomiarowanych według rozdz. IV pkt 9.
5. W przypadku lokali użytkowych, rezygnuje się z obliczania udziału w kosztach wspólnych, a zamiast tego podwyższa się koszty wynikające ze wskazań wodomierza c.w.u. o współczynnik **1,25**.
6. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
7. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia opłat zaliczkowych za c.w.u. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
8. Podstawą ustalenia zaliczki za c.w.u. jest koszt za poprzedni okres rozliczeniowy ustalony w zł/m<sup>3</sup>, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostawy energii cieplnej oraz ilości ciepła zużytego w danym budynku lub węźle cieplnym dla celów podgrzania zimnej wody. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej lub zmiany warunków dostawy ciepła powodujących wzrost kosztów. Wysokość opłat zaliczkowych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.



9. Dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się ryczałt zużycia c.w.u. stanowiący iloczyn średniego zużycia energii cieplnej w skali Osiedla przypadającej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wynikającej z rozliczenia oraz normy zużycia wody ustalonej przez Radę Nadzorczą przypadającej na 1 osobę zamieszkałą w danym lokalu. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
10. W lokalach użytkowych nie posiadających zamontowanych wodomierzy opłaty ryczałtowe za ciepłą wodę pobierane będą na podstawie normy zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
11. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej dla celów c.c.w. w budynkach będących w zasobach RSM, Zarząd dokonuje z dostawcą ciepła w terminie do 30 marca roku następnego. Rozliczenie w/w kosztów z użytkownikami lokali Zarząd dokonuje w ciągu 90 dni po w/w terminie (do 30.06.) łącznie z kosztami c.o., wg szczegółowych zasad określonych w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
12. W przypadku zmiany cen zimnej wody lub zmiany cen dostaw energii cieplnej dla celów podgrzania, będą stosowane międzyodczyty w celu rozliczenia dotychczasowych kosztów i ustalenia nowych zaliczek.
13. Odczyty wskazań ciepłej i zimnej wody w zasobach RSM dokonywane będą przy pomocy PSIONÓW w okresach comiesięcznych. Odczyty będą dokonywane zarówno w godzinach przedpołudniowych jak również popołudniowych. Odczytany stan wodomierzy, potwierdzony jest wydrukiem z „PSIONA” w formie rachunku rozliczeniowego, stanowiącego opłatę zaliczkową wniesioną przez użytkownika lokalu.
14. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do umożliwienia odczytu wodomierzy upoważnionej przez spółdzielnię osobie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli stanu technicznego i sprawności wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
15. W razie trzykrotnej nieobecności lokatora w mieszkaniu i nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy lub stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, taki lokal mieszkalny będzie w danym okresie miesięcznym odczytany jako lokal nieopomiarowany i rozliczony ryczałtowo według zasad jak dla mieszkań nieopomiarowanych w/g norm zużycia zimnej i ciepłej wody ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej RSM przypadającej na 1 osobę niezależnie od rozliczeń bieżących wynikających ze wskazań wodomierzy. Lokator taki może również być obciążony kosztami i opłatami dodatkowymi ustalonymi w niniejszym regulaminie.

#### **V. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW C.O. W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I HOTELOWYCH.**

1. Budynkami opomiarowanymi są budynki, w których 100% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w podzielniki kosztów i zawory grzejnikowe termoregulacyjne.

2. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości
3. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.
4. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
5. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
6. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest ustalany od 01.10. roku bieżącego do 30.09. roku następnego.
7. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. ustala się koszty c.o. w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych.
8. W przypadku węzła grupowego, gdzie w skład węzła wchodzi budynki z podzielnikami i bez podzielników, koszt zmienny na poszczególne budynki ustalany jest proporcjonalnie do mocy zamówionej, określonych w umowie z dostawcą ciepła.
9. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne. Współczynniki redukcyjne obliczone są przez firmę rozliczeniową na podstawie projektowych strat ciepła poszczególnych mieszkań oraz w zależności od ich usytuowania. Współczynniki te, ustalone są zgodnie z obowiązującymi przepisami i dostosowane do stanu technicznego budynków.
10. Budynki, w których opomiarowanie po zakończeniu okresu rozliczeniowego nie będą spełniać warunków dla budynku opomiarowanego (pkt.1) będą od następnego okresu rozliczeniowego rozliczane jako budynki nieopomiarowane. Dopuszcza się powrót tych budynków do indywidualnego rozliczenia, jeśli nastąpi ponowne dopomiarowanie lokali do 100% w ciągu 30 dni po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.

#### **V.A. Podział kosztów ciepła.**

1. Łączne koszty ogrzewania poszczególnych nieruchomości są rozdzielane na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
  - a) część wspólna - stanowiąca 40% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
  - b) część indywidualna - stanowiąca 60% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników redukujących ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.

2. Część wspólna - odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:
  - kosztów mocy zamówionej i obsługi węzła - kosztów ogrzewania nie opomiarowanych (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła) pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.),
  - kosztów ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.

#### **V.B. Zaliczki na poczet kosztów c.o.**

1. Wysokość opłat zaliczkowych oraz ich zmiany ustala się oddzielnie dla budynków opomiarowanych i nieopomiarowanych.
2. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła poprzedniego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła dla poszczególnych budynków opomiarowanych, co stanowi koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wysokość miesięcznych zaliczek zatwierdza Rada Nadzorcza i może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu: zmian cen energii cieplnej, wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach opomiarowanych.

#### **V.C. Montaż i odczyty wg podzielników kosztów ogrzewania.**

1. Budynki, w których 100% mieszkań jest wyposażona w podzielniki kosztów c.o. oraz zawory grzejnikowe termoregulacyjne uważa się za opomiarowane.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - 2.1. Udostępnienia lokalu w celu zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ogrzewania).
  - 2.2. Dokonywania odczytów, wymiany kapilar, epruwetek i plombowania podzielników.
  - 2.3. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
  - 2.4. Kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
  - 2.5. Użytkownik zobowiązany jest do powiadamiania administracji osiedla w przypadku uszkodzenia podzielnika.
3. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Wniosek o dopomiarowanie użytkownik winien złożyć nie później niż w ciągu 30-tu dni po zakończonym okresie rozliczeniowym.
4. Koszt podzielnika i jego montaż pokrywa użytkownik lokalu.
5. Opłata za zainstalowanie podzielników kosztów c.o. uiszczona zostanie przez użytkownika po otrzymaniu rachunku.
6. Czynności odczytowe mogą dokonywać przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartej umowy przy obecności pracownika administracji spółdzielni.

7. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności uznaje się, iż osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
8. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz pozostawienia nieuszkodzonych i zaplombowanych podzielników.
9. Na czas odczytów podzielniki muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali umożliwiają swobodny dostęp do podzielników przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających w/w urządzenia itp.
10. Termin odczytów odbywa się po okresie rozliczeniowym. Użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń z 3 - dniowym wyprzedzeniem.
11. Po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, nie później jednak jak do 14 dni po zakończeniu odczytów w danej nieruchomości. Za odczyt w trzecim terminie członek opłaci koszt odczytu ustalony pomiędzy spółdzielnią, a firma rozliczeniową. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w dodatkowym terminie użytkownik zostanie rozliczony jak za lokal nieopomiarowany.
12. Serwis odczytowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:
  - 12.1. sprawdzanie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
  - 12.2. dokonanie odczytu wskazań podzielników,
  - 12.3. wymiana kapilar lub epruwetek na nowe z przełożeniem kapilar lub epruwetek za bieżący okres rozliczeniowy,
  - 12.4. ponowne zaplombowanie podzielników,
  - 12.5. sporządzenia protokołu odczytu i po podpisaniu pozostawienie kopii użytkownikowi,
  - 12.6. kontrola typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją.
13. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu w ciągu 7 dni od daty odczytu.
14. W przypadku złożenia rezygnacji z opomiarowania, koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Rezygnacja z rozliczania kosztów c.o. na podstawie podzielnika wymaga formy pisemnej i może nastąpić po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wniosek należy złożyć najpóźniej w ciągu 30 dni po jego zakończeniu. Wnioski o rezygnację składane po w/w terminie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nie będą uwzględniane.
15. W przypadku złożenia rezygnacji z opomiarowania, gdzie podzielniki znajdują się w dzierżawie u lokatora, ponosi on koszty ich dzierżawy do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy.

#### **V.D. Rozliczenia kosztów c.o.**

1. Koszty dostawy energii cieplnej ze źródeł zewnętrznych są równe opłatom ponoszonym przez spółdzielnię na podstawie wystawionych faktur, w tym rocznym opłatom za :
  - moc zamówioną,
  - energię zużyta na ogrzewanie budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła,
  - abonament i przesył,
  - nośnik ciepła (łącznie z uzupełnieniem wody uzdatnionej w zładzie),
  - inne uzasadnione usługi zgodnie z taryfą stanowiącą załącznik do umowy podpisanej z dostawcą ciepła.
2. Koszty ciepła ustalane są odrębnie dla każdego zespołu budynków zasilanych z tego samego węzła ciepłego, w którym zainstalowany jest pomiar zużycia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
3. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
4. Koszty centralnego ogrzewania wyliczone są przez odjęcie od całkowitych kosztów związanych z zakupem ciepła, kosztów poniesionych na podgrzanie ciepłej wody w danej nieruchomości.
5. Koszty ogrzewania określone w pkt.4 dzielimy na dwie części:
  - 5.1. Koszty stałe:
    - a. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
    - b. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp.
    - c. koszty zmienne ogrzewania mieszkań opomiarowanych skorygowane według współczynników korygujących - rozdz. V pkt.9.
    - d. koszty zmienne ogrzewania mieszkań nie pokryte opłatami ich użytkowników wskutek zastosowania zasady w rozdz. V.C. pkt.11.
  - 5.2. koszty zmienne :
    - - koszty związane ze zużyciem energii cieplnej,
    - - koszty związane z przesyłem uzależnione od zużycia energii cieplnej - podlegają indywidualnemu rozliczeniu na mocy niniejszego regulaminu,
6. Jeżeli ustalony na podstawie odczytów podzielników koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania w budynku opomiarowanym jest:
  - a. rażąco niski, czyli mniejszy niż 0,50 średniego odczytu w przeliczeniu na  $1m^2$  dla wszystkich mieszkań w danym węźle ciepłym, to do ustalenia obciążenia tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania według wskazań podzielników przyjmuje się wskazanie podzielników w wysokości 0,50 odczytu średniego w przeliczeniu na  $1m^2$  dla wszystkich mieszkań w danym węźle ciepłym,
  - b. rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na  $1m^2$  niż 2,5 średniego odczytu dla wszystkich mieszkań w danym węźle ciepłym, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na  $1m^2$  w wysokości 2,5 średniego odczytu dla wszystkich mieszkań w danym węźle ciepłym.

7. Rozliczenia kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy dokonuje się oddzielnie dla budynków opomiarowanych i nieopomiarowanych odrębnie dla każdego osiedla.
8. Mieszkania opomiarowane na podstawie zasad ustalonych w pkt. V.A. może rozliczać firma rozliczeniowa, której takie rozliczenie zlecono.
9. Rozliczenie kosztów c.o. lokali nieopomiarowanych w budynku opomiarowanym dokonuje się proporcjonalnie na każdy  $1\text{m}^2$  p.u. w odniesieniu do łącznej powierzchni lokali nieopomiarowanych wg rzeczywistych kosztów.
  - 9.1. Podział kosztów c.o. w budynku opomiarowanym przypadających na lokale opomiarowane i nieopomiarowane dokonuje się wg kosztów rzeczywistych (zafakturowanych) proporcjonalnie w odniesieniu do łącznej powierzchni tych grup lokali.
10. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu opomiarowanego otrzymuje od firmy rozliczającej w terminie 3 miesiące od zakończenia odczytów w całej nieruchomości, nie później niż do 30 marca roku następnego. Spółdzielnia dokonuje z dostawcą ciepła rozliczenia kosztów zużycia ciepła w budynkach opomiarowanych łącznie z kosztami c.c.w. i z.w. w terminie 90 dni po w/w terminie (do 30.06.).
11. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników.
12. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
  - 12.1. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
  - 12.2. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zostaną zwrócone w następującym trybie:
    - a) kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet przyszłych świadczeń w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia,
    - b) w razie zalegania przez Członka z opłatami świadczeń cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na Członku, tj. należności głównej i odsetek.
13. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w pkt V.B.6.1. Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
14. Członkom Spółdzielni nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie.

15. W przypadku zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika w jednym z pomieszczeń lokalu pomieszczenie to zostanie rozliczone wg średniego zużycia energii ryczałtem w danym lokalu, powiększonego o 80%. O każdym przypadku uszkodzenia podzielnika lokator zobowiązany jest natychmiast powiadomić administrację spółdzielni.
16. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej wg średniego zużycia energii cieplnej w danym budynku.
17. Podstawą ustalenia opłaty za c.o. użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu odczytu podzielników, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w podzielniki, zostanie przypisany koszt energii cieplnej wg zasad. (Rozdz. V D pkt 9 i 9.1).

#### **V.E. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.**

1. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 50% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty wystawienia rachunku przez Spółdzielnię.
2. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia, przekazujący i przyjmujący protokolarnie - przy współudziale przedstawiciela Spółdzielni spisują stan podzielników i kopię przekazują do Spółdzielni. W przypadku braku protokołu wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następnca.
3. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian instalacji c.o. (np. zamiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i przemontowanie podzielników przez firmę rozliczeniową, a koszty z tym związane pokrywa użytkownik tego lokalu.

#### **V.F. Dodatkowe opłaty regulaminowe.**

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie ich mocy cieplnej oraz ich zmiana,
  - b) demontaż grzejników lub likwidacja bez zgody spółdzielni,
  - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.
  - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - e) uszkodzenie podzielnika kosztów lub ciepłomierza, plomb, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do sfalszowania lub

uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej,  
f) uniemożliwienie 2-krotnego odczytu wodomierzy c.c.w. stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.

2. Spółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu dodatkowymi opłatami za:
  - a. samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego lub jego demontaż - 500zł;
  - b. samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. - 500.zł;
  - c. uszkodzenie podzielnika kosztów, naruszenie plomby, zmiana usytuowania - 200zł.;
  - d.
    - uszkodzenie wodomierza - 500 zł;
    - naruszenie plomb - 200 zł;
    - podejmowanie innych działań zmierzających do sfalszowania pomiaru w tym przeróbek instalacji - 300 zł.;
  - e. uniemożliwienie 3-krotnego odczytu wodomierzy c.c.w. - 100zł.;
3. Jeżeli w/w opłaty nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.  
Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania w/w opłat, po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniem, o którym mowa w pkt.1, będą przeznaczone na modernizację i wymianę urządzeń instalacji c.o. i c.c.w.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH UŻYTKOWYCH.**

### **VI.A. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i ustalanie zaliczek w lokalach użytkowych mieszczących się w budynkach opomiarowanych.**

1. Ustala się okres rozliczeniowy od 1 października roku bieżącego do 30 września roku następnego.
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) budynku wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzedniego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła, podzielone przez sumę powierzchni użytkowej tego budynku, co daje cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, powiększonej o 55% + podatek VAT.
3. Cena ciepła wymieniona w pkt VI.A.1;2. dotyczy lokali użytkowych mieszczących się na parterach budynków (sklepy, przychodnie, lokale usługowe).
4. W przypadku węzła grupowego, gdzie w skład węzła wchodzi budynki z podzielnikami i bez podzielników, koszt zmienny za poszczególne budynki rozliczany jest proporcjonalnie do mocy zamówionej określonej w umowie z dostawcą ciepła.



5. Po zakończeniu sezonu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii ciepłej na cele c.o. do 30 marca roku następnego.
6. W przypadku, gdy faktycznie koszty zużycia energii ciepłej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
7. Niedopłatę wylicza się w równej części dla wszystkich lokali użytkowych wg metrażu.
8. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
9. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
  - zmian cen energii ciepłej
  - wzrostów lub spadków zużycia energii ciepłej w nieruchomościach.
10. Opłaty zaliczkowe zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### **VI.B. Rozliczenia kosztów c.o. w pozostałych lokalach użytkowych.**

1. Ustala się okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego.
2. Podstawa ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) lokalu wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii ciepłej podzieloną przez sumę powierzchni użytkowej tego budynku, co daje koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów ogrzewania ustala się dzieląc przewidywane roczne koszty ogrzewania przez 12 + podatek VAT.

#### **VII. REKLAMACJE**

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 8 tygodni, w związku z tym przedłuża się termin rozliczenia do czasu załatwienia reklamacji.

#### **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W ZASOBACH RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO**

#### **VIII. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni polega na:
  - rozliczeniu między Dostawcą, a Spółdzielnią zgodnie z umową o dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
  - rozliczeniu między Spółdzielnią a jej członkami i użytkownikami według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą na podstawie wskazań:
  - a) wodomierzy zainstalowanych na przyłączy do budynku lub jego części,
  - b) wodomierzy zainstalowanych na przyłączy grupy budynków (hydroforni, węzły ciepłne w eksploatacji Spółdzielni),
  - c) wodomierzy zainstalowanych na zasilaniu węzłów ciepłnych dla podgrzania centralnej ciepłej wody.
3. Za cenę jednostkową wody rozumie się opłatę za wodę wraz z odprowadzeniem ścieków, ustaloną przez właściwy organ samorządowy (Dostawcę).
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozdzielaniu i rozliczeniu miesięcznemu na poszczególnych członków, użytkowników i innych odbiorców.
5. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i zimnej podgrzanej dla celów c.c.w. zużytej w tym lokalu.
6. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
7. Opłata za podgrzanie ciepłej wody określona jest w rozdziale IV niniejszego regulaminu.
8. W budynku w którym występuje różnica między odczytem licznika głównego budynkowego a sumą odczytów liczników indywidualnych, w lokalach mieszkalnych i innych opomiarowanych miejscach poboru wody oraz sumą ryczałtów, to w celu wyliczenia rozliczenia ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach stosuje się jako mnożnik współczynnik korygujący.
  - Współczynnik korygujący stanowi iloraz wynikający z podzielenia odczytu ilości zużycia wody w  $m^3$  wykazanych przez licznik główny budynkowy przez sumę odczytów liczników indywidualnych w lokalach mieszkalnych i innych opomiarowanych miejscach poboru wody, wraz z sumą ryczałtów. Współczynnik ten wykazuje się w rozliczeniach indywidualnych wody i podaje się do wiadomości mieszkańców poprzez informację umieszczoną na klatkach schodowych.
9. Dla budynków zasilanych z hydroforni osiedlowej jeśli występuje różnica wskazań między licznikiem w hydroforni a sumą odczytów liczników głównych w poszczególnych budynkach zasilanych z tej samej hydroforni, to koszty tej wody zalicza się w koszty eksploatacji danej hydroforni i rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wg odczytów wodomierzy głównych budynkowych w koszty eksploatacji budynków zasilanych z tej hydroforni.

## IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH OPOMIAROWANYCH.

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy w którym zgodnie z zasadami montażu i eksploatacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych spółdzielni stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu zostały zainstalowane wodomierze.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalu rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym dokonano zainstalowania i odbioru wodomierzy przez Spółdzielnię.
3. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni dokonywane są przez przedstawicieli Spółdzielni w okresach miesięcznych oraz dodatkowo mogą być dokonane w czasie zmiany ceny wody, a fakt ten jest potwierdzony przez odczytującego wydrukiem rachunku lub stosownym protokołem, przy czym wodomierze nie posiadające obecnie ważnej legalizacji do czasu ich wymiany i przejęcia na stan Spółdzielni stanowią podzielnik kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie zimnej wody w tym lokalu w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
5. (skreślono)
6. Rozliczenia zaliczkowe wody dokonywane będą w okresach miesięcznych. Rozliczenie ostateczne zimnej wody dokonywane przez Spółdzielnię będzie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, nie później niż do 30 marca roku następnego. W przypadku zmiany ceny zimnej wody będą stosowane międzyodczyty w celu rozliczenia dotychczasowych kosztów i ustalenia nowych stawek rozliczeniowych. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów zużycia zimnej wody łącznie z kosztami c.o. i c.c.w. w ciągu 90 dni po w/w terminie.
7. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody w zasobach RSM, o których mowa w pkt. 3 dokonywane będą przy pomocy PSIONÓW w okresach comiesięcznych. Odczyty będą dokonywane zarówno w godzinach przedpołudniowych jak również popołudniowych.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do umożliwienia odczytu wodomierzy upoważnionej przez Spółdzielnię osobie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
9. W razie trzykrotnej nieobecności lokatora w mieszkaniu i nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy lub stwierdzenia celowego uszkodzenia

wodomierza, zerwania plomby oraz innych nieprawidłowości taki lokal mieszkalny będzie w danym okresie miesięcznym odczytany jako lokal nieopomiarowany i rozliczony ryczałtowo według zasad jak dla mieszkań nieopomiarowanych wg norm zużycia zimnej wody ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej RSM przypadającej na 1 osobę, niezależnie od rozliczeń bieżących wynikających ze wskazań wodomierzy. Lokator taki będzie podlegał obciążeniu opłatami dodatkowymi ustalonymi w niniejszym regulaminie.

10. Odczytany stan wodomierzy potwierdzony jest wydrukiem z "PSIONA" w postaci rachunku rozliczeniowego zaliczkowego określającego:

10.1. Część górna rachunku rozliczeniowego zawiera:

- nazwę rozliczenia (oryginał),
- wystawiającego z jego adresem i numerem konta bankowego,
- nabywcę - lokatora z jego adresem,
- termin płatności,
- datę wystawienia,
- datę sprzedaży,
- tabelę rozliczeniową, w której podane są dane dotyczące nr licznika (wodomierzy), stan poprzedni, stan bieżący, ilość zużycia, jednostka miary, cena jednostkowa zimnej i ciepłej wody z podgrzaniem, wartość zużytej zimnej wody i ciepłej,
- należność do zapłaty,
- numer inkasenta (osoby odczytującej), godzina odczytu,
- potwierdzenie dla wpłacającego lokatora.

10.2. Część dolna rachunku rozliczeniowego - odcinek dla posiadacza rachunku zawiera:

- numer rozliczenia,
- termin płatności,
- kwotę do zapłaty,
- osobę płatnika (lokatora) z adresem,
- nazwę wystawiającego z podanym numerem konta bankowego,
- określenie czego w/w opłata dotyczy (rozliczenia za ZW - zimna woda, ZPW - zimna woda do podgrzania, PW - podgrzanie wody),
- potwierdzenie przyjęcia rozliczenia i wpłaty.

11. Forma rachunku rozliczeniowego obowiązywać będzie w rozliczeniach pomiędzy Spółdzielnią a lokatorem do czasu wymiany wodomierzy lokalowych i przejęcia ich na stan Spółdzielni.

12. W przypadku przejściowej - nie przekraczającej 3-ch miesięcy - niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w ostatnich 6-ciu miesiącach poprzedzających niesprawność.

13. W sytuacji:

- 12.1. niesprawności wodomierza przekraczającej okres 3-ch miesięcy,
- 12.2. nie zgłoszenia w Spółdzielni uszkodzenia wodomierza przez użytkownika,
- 12.3. naruszenia plomb na wodomierzu,

- 12.4. dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej uniemożliwiających stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
- 12.5. uniemożliwienia dokonania odczytów wodomierzy

zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym ustalone zostaje jak dla lokalu nieopomiarowanego - ryczałtowo, którego wielkość uchwała Rada Nadzorcza.

14. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.

## **X. DODATKOWE OPŁATY REGULAMINOWE.**

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację zimnej lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1.1. zerwania oplombowania wodomierzy,
  - 1.2. zakładanie magnesów neodymowych na wodomierze,
  - 1.3. inne działania zmierzające do sfałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody,
  - 1.4. uniemożliwienie dokonywania odczytów wodomierzy i kontroli ich stanu technicznego przez pracownika Spółdzielni,stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i użytkownik taki może być obciążony kosztami wynikającymi z obowiązujących dodatkowych opłat niezależnie od rozliczeń bieżących (wg zasad rozdz. IV pkt 15).
2. Spółdzielnia może obciążyć użytkownika dodatkowymi opłatami:
  - 2.1. Za uszkodzenie wodomierza - 500,00 zł
  - 2.2. Za naruszenie lub zerwanie plomb - 200,00 zł
  - 2.3. Za dokonanie przeróbek instalacji wodnej - 300,00 zł
  - 2.4. Za trzykrotne uniemożliwienie odczytu - 100,00 zł

Środki finansowe uzyskane z wyegzekwowania w/w opłat dodatkowych po odliczeniu kosztów usunięcia szkód powstałych działaniem o którym mowa w pkt. X.1. będą przeznaczone na modernizację i wymianę urządzeń i instalacji zimnej i ciepłej wody.

## **XI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1.1. Dokonywanie okresowych przeglądów wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
  - 1.2. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody odprowadzania ścieków przez podanie ich aktualnej wysokości na tablicach ogłoszeń w budynkach i zawiadomienie o wysokości czynszu.
  - 1.3. Każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania robót, które wymagają jego demontażu.
  - 1.4. Legalizacja lub związana z legalizacją wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych na zasadach określonych w załączniku nr 1.

- 1.5. W przypadku wymiany wodomierzy przez Spółdzielnię i przejęcia ich na swój stan Spółdzielnia będzie pobierała miesięczną opłatę abonamentową za każdy zainstalowany wodomierz w lokalu mieszkalnym i użytkowym w wysokości kosztów jego zakupu, montażu i legalizacji, podzielonych przez okres ważności wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów (60 m-cy).
2. Użytkownik obowiązany jest:
  - 2.1. Nie dokonywać zmian w usytuowaniu wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
  - 2.2. Dbać o oplombowanie wodomierzy tj. nie dopuszczać do zerwania lub uszkodzenia plomb,
  - 2.3. Umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy,
  - 2.4. Niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni fakt zatrzymania się pracy wodomierza (brak wskazań zużycia wody),
  - 2.5. Umożliwić Spółdzielni wymianę wodomierza w przypadku konieczności jego naprawy. Koszty wymiany wodomierza lub jego naprawy ponosi **Spółdzielnia**.

## XII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zostały zainstalowane wodomierze.
2. Ilość wody zużywana w lokalu zależna jest od ilości zamieszkałych w tym lokalu osób.
3. Za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:
  - osobę zameldowaną na pobyt stały,
  - osobę zameldowaną na pobyt czasowy ponad 2 miesiące,
  - osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Administrację Spółdzielni.
4. W lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze, w których nie jest zameldowana na pobyt stały lub czasowy lub nie przebywa faktycznie ani jedna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usług dostawy wody i odprowadzenia ścieków jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
5. Zwalnia się od opłat osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu:
  - zameldowane na pobyt czasowy ponad 2 miesiące w innym miejscu,
  - odbywające zasadniczą służbę wojskową,
  - przebywające w zakładach karnych i innych miejscach odosobnienia,
  - przebywające w internacie, akademiku itp. - zwolnienie przysługuje w wysokości 50% opłat.
6. Zwolnienie od opłat następować będzie na podstawie pisemnego oświadczenia głównego użytkownika (najemcy) lokalu potwierdzonego

złożeniem zaświadczenia instytucji meldunkowej lub innej. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku (najemcy).

7. Stan zamieszkania w danym lokalu ustala się na dzień 1-go danego miesiąca na cały miesiąc.
8. W przypadku stwierdzenia naruszenia powyższych zasad regulaminu pobierana będzie opłata w wysokości 100% stawki opłat za okres 3 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia faktu wystąpienia naruszenia regulaminu.
9. Podstawą ustalania ilości wody zużywanej w okresie rozliczeniowym przez 1 osobę zamieszkałą w lokalu nieopomiarowanym jest zużycie wody w oparciu o wskazania wodomierzy w budynku, zespole budynków lub części budynku pomniejszone o zużycie wody w opomiarowanych lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. pralnie) i podzielone przez ilość osób zamieszkałych w nieopomiarowanych lokalach danego budynku, zespołu budynków lub części budynku.
10. Użytkownik lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem średniego miesięcznego zużycia wody na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym, ilości osób zamieszkałych w lokalu i ceny wody, przy czym dla ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wysokość ryczałtowego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych uchwała Rada Nadzorcza.
11. (skreślono)
12. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu regulowana będzie następująco,
  - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
  - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za zużycie wody,
  - nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
  - W przypadku gdy rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonane pomiędzy Spółdzielnią i Dostawcą - Wodociągami Miejskimi w Radomiu wykaze różnicę, to różnica ta może być odniesiona w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W rozliczeniu rocznym pomiędzy Spółdzielnią, a Członkiem dopłata lub niedopłata może być kompensowana łącznie dla c.o., c.c.w. i z.w.
2. Integralną część Regulaminu w zakresie rozliczenia kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody stanowi Załącznik Nr 1 - Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzegorzewskiego w Radomiu.
3. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w. oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzegorzewskiego wchodzi w życie z dniem. *30-12-2013a* *JG GPa*
4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzegorzewskiego uchwałą nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku. Jednocześnie moc traci dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i wody zimnej uchwalony w dniu 29.11.2006r. Uchwała nr 43/2006 Rady Nadzorczej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

RS

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Genowefa Gielniowska

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
Alicja Parszewska

*af*  
*GPa*



**Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy  
w lokalach mieszkalnych i użytkowych  
w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Gręcznarowskiego.**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, w których zainstalowano wodomierze. Rejestr zawiera:
  - nr wodomierza i miejsce zamontowania (woda zimna lub ciepła),
  - datę montażu,
  - datę legalizacji,
  - datę przyjęcia do indywidualnego rozliczania,
  - stan początkowy.
2. Wymianę wodomierzy lub ich legalizację w lokalach mieszkalnych wykonuje Spółdzielnia, przy czym użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do miejsc wymiany. Koszty związane z wymianą wodomierzy lub ich legalizacją pokrywane są opłata abonamentową.
3. Pierwszy odczyt stanu wodomierza po zamontowaniu, od którego rozpoczyna się rozliczanie ustala się na pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano odbioru wodomierzy.
4. Wodomierz - montowany za zaworem głównym - odpowiada polskim normom, posiada atest i aktualne świadectwo legalizacji.
5. Ilość wodomierzy w lokalu jest zgodna z ilością odgałęzień od pionów wodnych.
6. Załącznik niniejszy stanowi integralną część Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w. oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Gręcznarowskiego.