

**Uchwała nr 11/2025/RN**  
**Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie**  
**z dnia 7 maja 2025 roku**  
**w przedmiocie zmiany Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki**  
**zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez**  
**Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie**  
**i podjęcia jego tekstu jednolitego**

**§ 1**

Rada Nadzorcza postanawia zmienić § 1 ust. 3 załącznika nr 1 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie poprzez nadanie mu następującej treści:

*„W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy ilością zakupionej wody wskazaną przez wodomierz główny, a ilością wody rozliczonej wg poniższych zasad, różnica stanowi składnik kosztów rozliczenia wody z podziałem na lokale proporcjonalnie według zużycia (ubytki).”*

**§ 2**

Rada Nadzorcza postanawia zmienić § 2 ust. 4 załącznika nr 3 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie poprzez nadanie mu następującej treści:

*„Wyliczenie kosztów energii elektrycznej poszczególnych nieruchomości następuje poprzez wyliczenie kosztu energii na lokal jako iloraz sumy energii elektrycznej wszystkich nieruchomości z poszczególniej grupy oraz sumy lokali mieszkalnych w grupie, przy czym 45% zużycia energii elektrycznej części wspólnych w budynku przy ul. 1000-lecia PP 13, z uwagi na usytuowanie tam pomieszczenia konserwatorskiego, rozdzielane jest na wszystkie budynki Spółdzielni, tj. ul. 1000-lecia PP 4, 6, 9, 11 i 13, ul. Rybacka 1 i 2, ul. gen. J. Hallera 15 i 17 oraz ul. Abrahama 1 według powierzchni użytkowej danego budynku.”*

**§ 3**

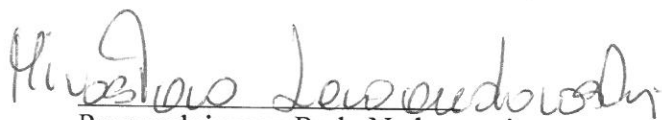
Wobec ustanowionych zmian uchwała się tekst jednolity Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4**

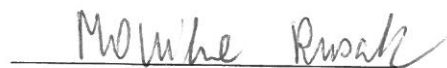
Uchwała i Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 Członków Rady Nadzorczej

Przeciw uchwale głosowało 0 Członków Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Mirosław Lewandowski



Sekretarz Rady Nadzorczej  
Monika Rusak



**Regulamin  
w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania  
wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową  
Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie  
tekst jednolity**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

**§ 2**

**Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów  
ponoszonych przez Spółdzielnię**

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej „kosztami gzm”, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty gzm składają się w szczególności:
  - a. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami (opłata eksploatacyjna):  
utrzymanie czystości na klatkach schodowych, w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, koszty eksploatacji zasobów, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia części wspólnych, próby szczelności instalacji gazowych, badania skuteczności zerowania, usługi transportowe, rozliczenie kosztów „pustostanów”, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, rozliczania ubytków wody i kanalizacji, opłata stała za wodomierze budynkowe i inne koszty eksploatacyjne, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu i koszty lustracji, inne koszty zarządzania,
  - b. koszty dostawy wody i odbiorów ścieków i utrzymania pionów tych instalacji,



- c. koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - d. koszty energii elektrycznej zużytej poza lokalami,
  - e. koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
  - f. koszty eksploatacji domofonów,
  - g. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - h. odpis na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
  - i. koszty wymiany i legalizacji wodomierzy na elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym,
  - j. opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.
4. Nie rozlicza się kosztów gzm na pomieszczenia ogólnego użytku jak np. pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków itp. o ile nie zostały przekazane w użytkowanie na podstawie umowy najmu.
5. Opłaty na rzecz Spółdzielni płatne są z góry do 15. dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem lub zwłoką Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki.

### § 3

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym z zastrzeżeniem dotyczącym rozliczeń kosztów dostawy wody i odbioru ścieków, kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody, kosztów energii elektrycznej zużytej poza lokalami, które rozliczane są zgodnie z zasadami określonymi w załącznikach do niniejszego Regulaminu.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

### § 4

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej to koszty utrzymania koszty imprez i innej działalności organizowanej przez Spółdzielnię (festyny, koncerty, mecze, turnieje, wycieczki itp.), koszty wydawania gazetki spółdzielczej, prowadzenie strony internetowej Spółdzielni i inne koszty tej działalności.

### § 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,

*Kub*  


6. Oplatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się zgodnie z obowiązującymi w Gminie Władysławowo regulacjami na podstawie odrębnego regulaminu przyjętego przez Spółdzielnię.
7. Oplatę za używanie lokali w części dotyczącej eksploatacji domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na 1 lokal.
8. Oplatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin.
9. Oplatę za wymianę i legalizację wodomierzy na elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu. W przypadku wymiany po upływie ważności cechy legalizacyjnej, ustala się jednorazową opłatę według ceny obowiązującej w chwili wymiany, na podstawie faktury. Użytkownik dokonujący wymiany lub legalizacji we własnym zakresie musi dostosować typ wodomierza do obowiązującego w budynku systemu pomiarowego.

## **§ 8**

### **Zróżnicowanie wysokości opłaty miesięcznej za użytkowanie lokali**

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

- a. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów,
- b. osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak w ust.1, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm Spółdzielni,
- c. członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu na zasadach odrębnej własności jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust.1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłaty przekształceniowe.
- d. właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust.3, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm.

## **§ 9**

1. Użytkownicy garaży nie wnoszą opłat za te elementy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży (np. rozliczenia ubytków wody i kanalizacji, badanie szczelności instalacji gazowych).
2. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o utworzeniu funduszu remontowego dotyczącego garaży.

## **§ 10**

### **Ustalanie innych opłat**

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.



*Handwritten mark*

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu – elektroniczny wodomierz z odczytem radiowym,
- jedna osoba w przypadku, gdy nikt nie został zgłoszony do zamieszkania w lokalu.

## § 6

### Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zmiana opłat następuje w dacie przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gzm z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i przekazania informacji Spółdzielni:
  - a. od 1 do 15 dnia miesiąca naliczenia dokonane będą na poprzedniego użytkownika lokalu,
  - b. od 16 do ostatniego dnia miesiąca naliczenia dokonane będą na nowego użytkownika lokalu.
6. W przypadku innego ustalenia pomiędzy stronami sposobu rozliczenia zawartego w odpowiedniej umowie nie mają zastosowania postanowienia ust. 5.
7. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od liczby osób, naliczane są za jedną osobę, z wyłączeniem opłat za wywóz nieczystości stałych. Ponadto w przypadku, gdy w lokalu będą przebywać na stałe inne osoby zamieszkujące lokal, wówczas Zarząd może podjąć decyzję o wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu zależnej od rzeczywistej liczby osób zamieszkujących.
8. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
9. W przypadku czasowej nieobecności w lokalu mieszkalnym potwierdzonej pisemnym oświadczeniem, opłata za wywóz nieczystości stałych nie będzie pobierana. Czasowa nieobecność nie zwalnia z pozostałych opłat.

## § 7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gzm za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na warunkach określonych w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
5. Opłatę za energię elektryczną w częściach wspólnych ustala się na warunkach określonych w załączniku nr 3 do niniejszego regulaminu.



## § 11

Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

## § 12

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

## § 13

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

## § 14

Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

## § 15

Za dodatkowe pomieszczenie użytkownik wnosi opłatę, która ze względu na usytuowanie pomieszczenia może być zróżnicowana i ustalana jest zgodnie z umową.

## § 16

Członek zobowiązany jest wnieść brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym kredyt z oprocentowaniem przypadającym do spłaty za jego lokal.

## § 17

1. Ubezpieczenie lokalu mieszkalnego w ramach zbiorowego ubezpieczenia mieszkań jest ubezpieczeniem dobrowolnym zgodnie ze złożonym wnioskiem. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który przystąpił do zbiorowego ubezpieczenia za pośrednictwem Spółdzielni, wnosi miesięczną ratę składki z tego tytułu w ustalonej wysokości.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który zechce za pośrednictwem Spółdzielni przystąpić do zbiorowego ubezpieczenia lokalu osobiście składa w Spółdzielni deklarację. Okres ubezpieczenia liczy się od 1-go dnia miesiąca następnego po złożeniu deklaracji i wniesieniu składki.
3. Podstawą do przeprowadzenia likwidacji ewentualnej szkody jest comiesięczne wnoszenie przez użytkownika lokalu mieszkalnego ustalonych rat składki ubezpieczeniowej.
4. Raty składki ubezpieczeniowej wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych łącznie z opłatami za użytkowanie tych lokali, nie mają wpływu na rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani na ustalanie opłat za lokale Spółdzielni.
5. Rezygnacja z udziału lokalu w ubezpieczeniu zbiorowym musi zostać złożona w formie pisemnej zgodnie z zasadami określonymi przez ubezpieczyciela i od tego momentu Spółdzielnia zaprzestaje naliczać składkę ubezpieczeniową.

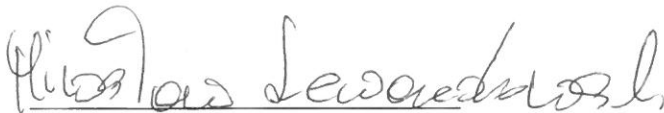
## § 18

### Postanowienia końcowe

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Niniejszy regulamin został przyjęty na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2023/RN z dnia 4 lipca 2023 roku i uchyla Regulamin naliczania i rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz zużycia wody zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2016 z dnia 14 września 2016 roku



zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2019 z dnia 24 czerwca 2016 roku, Regulamin rozliczania kosztów energii elektrycznej zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2015 z dnia 27 listopada 2015 roku, Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/00 z dnia 16 lutego 2000 roku. Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2023/RN z dnia 28 września 2023 roku wraz z uchwaleniem tekstu jednolitego, uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2024/RN z dnia 26 sierpnia 2024 roku wraz z uchwaleniem tekstu jednolitego oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2025/RN z dnia 7 maja 2025 roku wraz z uchwaleniem tekstu jednolitego.

  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Mirosław Lewandowski

  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Monika Rusak

*Załącznik nr 1 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie*

## **Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**

### **§ 1**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Rozliczenie za zużytą wodę w poszczególnych budynkach pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią następuje na podstawie wskazań wodomierzy głównych zabudowanych w przyłączach wody. Wodomierze te są własnością dostawcy wody.
2. Przez cenę wody rozumie się sumę cen za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków wg obowiązującej taryfy, zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę.
3. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy ilością zakupionej wody wskazaną przez wodomierz główny, a ilością wody rozliczonej wg poniższych zasad, różnica stanowi składnik kosztów rozliczenia wody z podziałem na lokale proporcjonalnie według zużycia (ubytki).
4. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków następuje co najmniej 2 razy w roku i obejmuje okresy od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia, przy czym Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzaniu dodatkowych rozliczeń w ciągu roku.
5. Rozliczenie przekazywane jest użytkownikom lokali w terminie 30 dni od dnia wykonania odczytów.
6. Na podstawie rozliczeń wyliczane są nowe stawki i wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków o czym informuje się użytkowników lokali wraz z rozliczeniem wody, przy czym zmiana wysokości opłat następuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wykonane zostało rozliczenie.

### **§ 2**

#### **Rozliczanie w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych**

1. Za lokal opomiarowany uznaje się lokal, w którym zamontowane są wodomierze rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu oraz posiadające:
  - a. ważną cechę legalizacyjną Urzędu Miar, której okres ważności wynosi 5 lat, zarówno dla wodomierzy wody zimnej, jak i ciepłej,
  - b. nienaruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody, rozpoczyna się od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym zainstalowano i dokonano zaplombowania wodomierza przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
3. Odczyty dla celów rozliczeniowych dokonywane są co najmniej 2 razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, przy czym dopuszcza się dokonanie dodatkowych odczytów w celach kontrolnych. Użytkownik lokalu w czasie przeprowadzania odczytów kontrolnych zobowiązany jest zapewnić dostęp do wodomierza w celu umożliwienia jego odczytu, którego dokonanie potwierdza własnoręcznym podpisem.
4. Spółdzielnia przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego zamontowanego w lokalu wodomierza oraz dokonywanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.
5. Na pokrycie kosztów zużycia wody, użytkownik lokalu wnosi z góry, miesięczne zaliczki, podlegające rozliczeniu w okresie rozliczeniowym.



*Pisze*

6. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie średnio-miesięcznego zużycia i aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza możliwość zmiany wysokości zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
7. Różnica powstała w wyniku rozliczenia wpłaconych zaliczek i faktycznych kosztów zużycia wody rozliczana jest następująco:
  - a. nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych opłat,
  - b. niedopłatę należy uregulować w ciągu miesiąca od otrzymania rozliczenia.W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie powstałej niedopłaty w ratach. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może wypłacić powstałą nadpłatę. W przypadku użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie z tytułu opłat za lokal nadpłatę zalicza się na poczet powstałego zadłużenia.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, z przyczyn niezawinionych, zgłoszonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu, podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody za okres między ostatnim odczytem a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średnio-roczone zużycie wody w danym lokalu.
9. Opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt podgrzania wody jest określony i rozliczony zgodnie z zasadami rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej zawartym w załączniku nr 2 do Regulaminu.
10. Indywidualny licznik wody instalowany jest na koszt użytkownika lokalu i stanowi jego własność.
11. W przypadku wystąpienia błędów w odczytach z wodomierzy elektronicznych rozliczenie zaliczek dokonuje się w sposób następujący:
  - a. błąd wskazujący na konieczność wymiany wodomierza:
    - w przypadku zarejestrowania daty wystąpienia błędu na protokole odczytowym w formie pliku, przyjmuje się faktyczne zużycie wody do czasu wystąpienia błędu, a po dacie wystąpienia błędu przyjmuje się średniodobowe zużycie wody wyliczone na podstawie średniorocznego zużycia wody z dwóch kolejno po sobie następujących okresach rozliczeniowych przed wystąpieniem błędu.
    - w przypadku nie zarejestrowania w danych odczytowych daty błędu przyjmuje się średnioroczne zużycie z dwóch kolejno po sobie następujących okresach rozliczeniowych sprzed wystąpienia błędu.
  - b. brak wskazania odczytu w transmisji danych w danym miesiącu:
    - podstawę rozliczenia stanowić będzie stwierdzone wskazanie wodomierza, w przypadku wejścia przez upoważnione służby Spółdzielni do danego lokalu,
    - do czasu ustalenia przyczyny braku odczytu lub nie udostępnienia lokalu przez jego użytkownika rozliczenie obejmować będzie średnioroczne zużycie z dwóch kolejno po sobie następujących okresów rozliczeniowych poprzedzających rozliczenie.
  - c. błąd wskazujący na manipulację – wodomierz do wymiany - podstawę rozliczenia stanowić będzie rozliczenie w oparciu o zapisy zawarte w § 3 ust. 1 do czasu wymiany wodomierza, a po jego wymianie rozliczenie oparte będzie na podstawie jego wskazań.

### § 3

#### Rozliczenie zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych

1. Przez lokal nieopomiarowany rozumie się lokal:
  - a. bez wodomierzy indywidualnych,
  - b. z wodomierzami, z których przynajmniej jeden utracił ważność cechy legalizacyjnej,



- c. z wodomierzami, w których w przynajmniej w jednym uszkodzona została plomba założona przez Spółdzielnię,
  - d. wyposażony w wodomierze niedostosowane do funkcjonującego w budynku systemu pomiarowego,
  - e. z wodomierzami, przy których stwierdzono zamierzone działanie w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
  - f. w którym stwierdzono nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierza.
2. Wprowadza się ryczałt miesięczny dla lokali, o których mowa w ust. 1 wyposażonych w instalacje:
- a. wody zimnej: 6 m<sup>3</sup>/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu,
  - b. wody zimnej i ciepłej wody użytkowej: 3,5 m<sup>3</sup> wody zimnej/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu, 2,5 m<sup>3</sup> wody ciepłej/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu, z zastrzeżeniem, gdy zużycie wody w lokalu w okresie kiedy był on wyposażony w wodomierz z ważną cechą legalizacyjną było wyższe niż norma ryczałtu wskazana w ust. 2 lit. a, b wówczas do rozliczenia przyjmuje się średnioroczne zużycie wody występujące w tym lokalu kiedy był on opomiarowany.
3. W przypadku, gdy w lokalu nieopomiarowanym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania w oparciu o zapisy Regulaminu nalicza się ryczałt dla jednej osoby z zastrzeżeniem, gdy zużycie wody w lokalu w okresie kiedy był on wyposażony w wodomierz z ważną cechą legalizacyjną było wyższe niż norma ryczałtu wskazana w § 3 ust. 2, przyjmuje się średnioroczne zużycie wody występujące w tym lokalu kiedy był on opomiarowany.
4. Dla lokali użytkowych, o których mowa w ust. 1 wprowadza się opłatę ryczałtową jak za 1,0 m<sup>3</sup> wody zimnej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.
5. Dla lokali użytkowych, o których mowa w ust.1. wyposażonych dodatkowo w instalacje ciepłej wody użytkowej: 0,6 m<sup>3</sup> wody zimnej/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, 0,4 m<sup>3</sup> wody ciepłej/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
6. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik lokalu wnosi w okresach miesięcznych.
7. Rozliczenie kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierza w lokalu, gdzie był naliczany ryczałt, następuje z dniem zamontowania i oplombowania wodomierza. Za dni miesiąca do czasu zabudowy/legalizacji wodomierza ryczałt naliczony zostanie proporcjonalnie.

#### § 4

##### Obowiązki Spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków należy:

- a. montaż wodomierzy oraz dokonanie odbioru wodomierza zainstalowanego w uzgodnieniu ze Spółdzielnią we własnym zakresie przez użytkownika lokalu,
- b. zabezpieczenie zainstalowanego wodomierza plombą Spółdzielni i prowadzenie dla niego kartoteki/bazy danych,
- c. dokonywanie odczytów wodomierzy,
- d. rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje co najmniej raz na 6 miesięcy, dostarczane jest ono użytkownikowi lokalu w terminie do 30 dni od daty odczytu wodomierzy dokonanego dla potrzeb rozliczeniowych. Zdanie poprzedzające nie dotyczy przypadków gdy zmianie ulegnie cena za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- e. rozpatrzenie zgłoszonych reklamacji w terminie do 30 dni od jej złożenia. W przypadku, gdy sprawa jest zawiła dopuszcza się wydłużenia terminu rozpatrzenia reklamacji,
- f. powiadamianie użytkowników lokali o zmianach cen wody i odprowadzania ścieków,



- g. powiadamianie użytkowników lokali o upływie terminu ważności cechy legalizacyjnej Urzędu Miar zainstalowanych w lokalu wodomierzy.

## **§ 5**

### **Obowiązki użytkownika lokalu**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a. umożliwienia Spółdzielni montażu i wymiany wodomierzy obsługujących wszystkie punkty poboru wody zimnej i ciepłej w lokalu,
- b. dbałości o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie eksploatacji,
- c. ponoszenia kosztu wodomierza w przypadku:
  - uszkodzenia i wskazania manipulacji na podstawie dokonanego odczytu,
  - utraty ważności cechy legalizacyjnej,
  - niewłaściwego wskazania zaistniałego po okresie gwarancji,
- d. umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowy wodomierza,
- e. udostępnienia lokalu w celu określonym w § 2 ust.3.
- f. terminowego wnoszenia ustalonych opłat.

## **§ 6**

Użytkownik lokalu może samodzielnie w uzgodnieniu i za pisemną zgodą Spółdzielni zabudować i wymienić wodomierze obsługujące punkty poboru wody zimnej i ciepłej w lokalu.

## **§ 7**

### **Reklamacje wskazań wodomierzy**

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wskazań wodomierza w celu stwierdzenia prawidłowości jego działania.
3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem urządzenia, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

## **§ 8**

### **Postanowienia końcowe**

W przypadku dokonania zbycia lub nabycia lokalu bez udziału Spółdzielni w ciągu danego okresu rozliczeniowego w drodze:

- a. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej, w tym licytacji komorniczych,
- b. dziedziczenia,
- c. uzyskania tytułu prawnego na innej podstawie,

rozliczenie następuje zgodnie z § 6 ust. 5 Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie.

*Rnol*



## § 9

Po złożeniu przez zarządcę nieruchomości wniosku do przedsiębiorstwa wodociągowego, użytkownik lokalu może zawrzeć z przedsiębiorstwem wodociągowym indywidualną umowę o dostawę wody i odprowadzanie ścieków na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów szczegółowych.

*Załącznik nr 2 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie*

**Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania  
i przygotowania ciepłej wody użytkowej**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Ilekroć w niniejszym dokumencie użyte zostają poniższe określenia należy przez nie rozumieć:
  - a. Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
  - b. Okres rozliczeniowy – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zalecany normą jest okres 12 miesięcy,
  - c. Jednostka rozliczeniowa – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej,
  - d. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
  - e. Podzielnik kosztów ogrzewania – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania,
  - f. Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali,
  - g. Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika,
  - h. Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia),

*Rozd.*



- i. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy,
  - j. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
  - k. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń ,
  - l. Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
  - m. Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
  - n. Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
  - o. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej,
  - p. Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.),
  - q. Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło,
  - r. Koszty rozliczenia – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową,
  - s. Odszkodowanie – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku,
  - t. Rozliczanie zamienne - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego dokumentu.
2. Budynki Spółdzielni podzielone są na trzy grupy połączone komorami pomiarowymi, których właścicielem jest dostawca ciepła – ENERGOBALTIC Sp. z o.o.:
- I grupa: budynki przy ul. Abrahama 1, ul. Rybackiej 2, ul. gen. J. Hallera 15 i 17 oraz lokal użytkowy w budynku przy ul. gen. J. Hallera 15
- II grupa: budynki przy ul. Rybackiej 1, ul. 1000-lecia PP 4 i 6 oraz lokale użytkowe przy ul. gen. J. Hallera 9 i 11
- III grupa: budynki przy ul. 1000-lecia PP 9, 11 i 13



3. Straty przesyłowe (różnica ciepłomierza w komorze głównej i sumy ciepłomierzy w budynkach danej grupy) rozliczana będzie w koszty ogrzewania mieszkań według powierzchni użytkowej budynków w danej grupie, z uwzględnieniem lokali użytkowych.

## **§ 2**

### **Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła**

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to poziomów, pionów i gałęzek instalacji, grzejników wraz z zaworami termostatycznymi, urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy), innej armatury.
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

## **§ 3**

### **Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

1. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
2. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego dokumentu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w niniejszych zasadach.

## **§ 4**

### **Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania**

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 2 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,



- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
  9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w dalszych przepisach.
  10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
  11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny lub dokumentowy wniosek użytkownika i uzyskaniu pisemnej lub dokumentowej zgody Spółdzielni. Przed udzieleniem zgody, Spółdzielnia konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:
    - a. na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
    - b. ryczałtowo, lub
    - c. szacowania z mocy grzejnika.O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
  8. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny lub dokumentowy wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu pisemnej lub dokumentowej zgody Spółdzielni, która analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej lub dokumentowej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
  9. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Spółdzielni. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
  10. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel /



użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

11. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## § 5

### **Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u. i ich odczyt wykonywane są przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem bezpośrednio przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest co najmniej 2 razy w roku.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie pisemnej lub dokumentowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.,
  - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem,
  - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyrażnej zgody Spółdzielni,
  - poinformowania Spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
7. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
8. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym dokumencie. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii



i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.

10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.
12. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
13. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## **§ 6**

### **Koszty energii cieplnej**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - a. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - opłatę abonamentową,
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
  - b. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - za zużyta energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

## **§ 7**

### **Podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużyta ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło



na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.

5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

## **§ 8**

### **Rozliczanie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej**

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach przeprowadzane są przez Spółdzielnię wraz z rozliczeniem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w terminach wskazanych w Zasadach rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - a. 50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła - dzielona proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku,
  - b. 50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła - dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

## **§ 9**

### **Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - a. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - b. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
    - 30 % koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny, oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku
    - 70 % koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty wspólne (ust. 2 lit. b tiret 2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki), a także nieopomiarowanych części grzewczych w lokalach.
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.



Ruch

5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.
8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - a. w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyta ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
  - b. na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
  - c. zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych..
10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne (art. 45a ust.12), regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

## **§ 10**

### **Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania**

#### **Rozliczanie zamienne**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - a. nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź
  - b. uniemożliwił:
    - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
    - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
    - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
    - ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku (SH/SX). Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.



3. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane – wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
4. Koszty ogrzewania łazienek – rozliczane są jako części wspólne.
5. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni – wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.
6. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
7. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
8. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## **§ 11**

### **Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu**

1. Dla każdego sezonu grzewczego ( okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 80% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 1.
4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 180% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 1.
5. Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.

## **§ 12**

### **Szczególne przypadki rozliczania kosztów przygotowania c.w.u.**

Przy rozliczeniu rocznym:

- a. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie.
- b. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.



- c. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- d. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzewania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

### **§ 13**

#### **Koszty ciepła lokali czasowo nieużytkowanych / pustostanów**

1. Koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody użytkowej lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel takich lokali, według następujących zasad:
  - a. Koszty stałe ogrzewania (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
  - b. Koszty zmienne ogrzewania wylicza się w odniesieniu do minimalnego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem powierzchni lokalu nieużytkowanego. Koszt zmienny minimalny wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu nieużytkowanego konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń.
2. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

### **§ 14**

#### **Kontrola gospodarki cieplnej**

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a. kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b. zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy,
  - c. wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - d. sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - g. ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.



6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana,
  - b. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
  - c. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
  - d. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
  - e. spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - f. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - g. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
  - h. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
  - i. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **§ 15**

### **Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. oraz c.w.u.**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad. Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki o której mowa w ust. 2, jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w regulaminie oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

*Handwritten signature*

## § 16

### Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

#### a. dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na  $1\text{m}^2$  powierzchni lokali lub  $1\text{m}^3$  kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na  $1\text{m}^2$  powierzchni lub  $1\text{m}^3$  kubatury
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
- blok informacyjny

#### b. dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
  - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
  - wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego
- Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarządca udostępni w biuletynie informacyjnym na stronie internetowej ( lub w inny sposób – podać jaki).

## § 17

### Informacje o zużyciu ciepła

Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):

- ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
- ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

*[Signature]*

## **§ 18**

### **Wyniki rozliczenia za okres rozliczeniowy (roczny)**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - a. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal,
  - b. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

## **§ 19**

### **Reklamacje**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **§ 20**

### **Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej**

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.



*Załącznik nr 3 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową we Władysławowie*

### **Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej**

#### **§ 1**

1. Wysokość kosztów energii elektrycznej za części wspólne ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę i sprzedawcę energii w oparciu o wskazania liczników głównych usytuowanych na klatkach schodowych poszczególnych nieruchomości.
2. Odczyty wskazań liczników zużycia energii dokonywane są przez dostawcę i sprzedawcę energii według harmonogramów, zgodnie z wystawianymi fakturami.

#### **§ 2**

1. Rozliczenie energii elektrycznej części wspólnych przeprowadzane jest raz w roku.
2. Jednostką rozliczenia energii elektrycznej części wspólnych jest jeden lokal mieszkalny.
3. W celu przeprowadzenia rozliczenia nieruchomości dzieli się na trzy grupy:  
I grupa: ul. Rybacka 2, ul. Abrahama 1, ul. gen. J. Hallera 15 i 17,  
II grupa: ul. Rybacka 1, ul. 1000-lecia PP 4 i 6,  
III grupa: ul. 1000-lecia PP 9, 11 i 13.
4. Wyliczenie kosztów energii elektrycznej poszczególnych nieruchomości następuje poprzez wyliczenie kosztu energii na lokal jako iloraz sumy energii elektrycznej wszystkich nieruchomości z poszczególniej grupy oraz sumy lokali mieszkalnych w grupie, przy czym 45% zużycia energii elektrycznej części wspólnych w budynku przy ul. 1000-lecia PP 13, z uwagi na usytuowanie tam pomieszczenia konserwatorskiego, rozdzielane jest na wszystkie budynki Spółdzielni, tj. ul. 1000-lecia PP 4, 6, 9, 11 i 13, ul. Rybacka 1 i 2, ul. gen. J. Hallera 15 i 17 oraz ul. Abrahama 1 według powierzchni użytkowej danego budynku.

#### **§ 3**

Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii elektrycznej w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.



