

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORUNIA”

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

1. Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:
 - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.);
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492);
 - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późn. zm.);
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.);
 - Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. (Dz.U. nr 89, poz. 1118 z 1994 r. z późn. zm.);
 - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273);
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, z późn. zm.);
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej " ORUNIA ";
 - Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”;
 - Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 2

DEFINICJE

1. **Media** – oznaczają dostarczane do budynku energię ciepłą na ogrzewanie i podgrzanie wody, gaz, wodę zimną wraz z odprowadzeniem ścieków.
2. **Lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tą stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali).
3. **Lokal użytkowy** - to część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym. Do lokali użytkowych zalicza się lokale handlowe, usługowe, biurowe oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni (biura, działalność społeczno-kulturalna). Do lokali użytkowych zalicza się także garaże oraz pomieszczenia użytkowe będące przedmiotem umów najmu.

4. **Pomieszczenia przynależne** – piwnice lub pomieszczenia gospodarcze albo garaż, o ile są one przyporządkowane danemu lokalowi na podstawie przydziału lub umowy o spółdzielcze prawo do lokalu albo aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, a władający lokalem faktycznie piwnicę, pomieszczenie gospodarcze, garaż użytkuje (art. 42 ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
5. **Nieruchomość wspólna** – część nieruchomości jak grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: piwnice nieprzyporządkowane do danego lokalu, ale przekazane do wyłącznego indywidualnego użytkowania, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy, pomieszczenia i urządzenia wężla ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, a także elementy budynku, takie jak: fundamenty, mury, dach, zadaszenia, rury spustowe, rynny, okna w klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, dźwigi, platformy dźwigowe, główne pionowe instalacje: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
6. **Użytkownicy lokali** – osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w nieruchomości (członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali) oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
7. **Osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zgłoszone i uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, osoby posiadające zameldowanie na okres stały lub czasowy, dłuższy niż dwa miesiące, a także osoby faktycznie zamieszkałe bez zameldowania.
8. **Powierzchnia grzewcza** - odpowiada powierzchni użytkowej lokali lub sumie powierzchni użytkowej i dodatkowej, do których dostarczane jest ciepło z instalacji c.o. i służy do celów rozliczania kosztów ogrzewania. W przypadku lokali wielokondygnacyjnych powierzchnia ta składa się z powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
9. **Zaliczka** – opłata na pokrycie kosztów zakupu mediów (zimna woda, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, gaz) podlegająca rozliczeniu w okresach, o których mowa w niniejszym Regulaminie.
10. **Współczynniki wyrównawcze położenia lokalu** - wartość stosowana przy podziale kosztów zmiennych ogrzewania budynku na poszczególne lokale z wykorzystaniem wskazań podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.
11. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne służące do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik w jednostkach użytkowych.

§ 3

ZASADY OGÓLNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orunia” prowadzi techniczną obsługę instalacji i urządzeń związanych z dostawą i rozliczaniem gazu, ciepła oraz wody i odprowadzania ścieków w celu zaopatrzenia w w/w media użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Koszty zakupu i montażu oraz legalizacji urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych służących do pomiaru zużycia wody lub energii cieplnej w lokalu, zamontowanych w tym lokalu lub w częściach wspólnych budynku ponoszą użytkownicy przedmiotowych

lokali, chyba że umowa najmu lokalu podpisana za Spółdzielnią stanowi inaczej. Urządzenia powyższe stanowią własność osób władających lokalem na podstawie tytułu prawnego do lokalu.

3. Montażu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac lub upoważnieni pracownicy Spółdzielni.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki uiszczane dostawcom zewnętrznym i są ustalane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierza głównego.
5. Koszty dostawy ciepła do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez nią w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom ciepła i energii elektrycznej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
6. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych umożliwiających ustalenie ilości energii cieplnej zużywanej na cele:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzania wody użytkowej.
7. Rozliczenie zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz centralnego ogrzewania i podgrzania wody z użytkownikami poszczególnych lokali jest oparte o przyjęty w Spółdzielni system pomiarowo – rozliczeniowy. System obejmuje zainstalowane w budynkach i lokalach urządzenia pomiarowe: ciepłomierze, wodomierze, liczniki energii elektrycznej oraz urządzenia wskaźnikowe - podzielniki kosztów c.o.
8. Rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody przygotowywane są zgodnie z przepisami § 9 i § 10 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273).
9. W lokalach użytkowych nieopomiarowanych - dotyczy ogrzewania - rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.
10. Zaliczki za dostawę ciepła i energii elektrycznej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz gazu wnoszone są miesięcznie, z góry, w terminie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię, w ramach ponoszonych opłat eksploatacyjnych.
11. W przypadku zmiany warunków dostawy gazu, energii elektrycznej, ciepła, zimnej wody i odprowadzenia ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego powodujących istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta ustalonych zaliczek proporcjonalnie do zmian cen gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, zużywanej ilości czynnika grzewczego, zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Decyzję o zmianie wysokości zaliczek podejmuje Zarząd.
12. O zmianie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt. 10, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego te terminy.
13. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, nowych wymiarach opłat bądź rozliczeniach dotyczących lokali dostarczane jest użytkownikom lokali poprzez:
 - a) wrzucenie do indywidualnej skrzynki odbiorczej na klatce schodowej;
 - b) pocztę elektroniczną;
 - c) na wniosek użytkownika lokalu odpłatnie pocztą lub poprzez innego koncesjonowanego dostawcę korespondencji.

14. Zasady zawarte w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz stosunku prawnego do Spółdzielni.

§ 4

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Budynki w zasobach Spółdzielni zaopatrywane są w ciepło i energię elektryczną do celów ogrzewania lub podgrzania wody w ramach centralnego przesylu lub indywidualnego zaopatrzenia w ciepło.
2. Okres rozliczeniowy kosztów dostarczonego ciepła na potrzeby ogrzewania trwa od 1 czerwca danego roku do 31 maja następnego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali mieszkalnych następuje w terminie do 3 m-cy od zakończenia okresu rozliczeniowego, po uprzednim zakończeniu wszystkich odczytów przez firmę specjalistyczną, i przekazaniu do Spółdzielni dokumentów oraz danych niezbędnych do sporządzenia rozliczenia.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali użytkowych następuje w terminach i na zasadach przewidzianych umowami na podstawie odczytów wskazań przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów c.o.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest dwa razy w roku na podstawie radiowych odczytów stanów wodomierzy ciepłej wody na dzień 31 maja i 31 grudnia danego roku.
6. Zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania i podgrzania wody ustala się:
 - a) na pokrycie kosztów ogrzewania w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na potrzeby centralnego ogrzewania (moc zamówiona i zużycie ciepła w GJ), w trzech minionych sezonach grzewczych, z uwzględnieniem podwyżek cen energii cieplnej przewidywanych przez jej dostawcę. Podstawą naliczenia jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
 - b) na pokrycie kosztów podgrzania wody ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na potrzeby podgrzania wody, z uwzględnieniem podwyżek cen energii cieplnej przewidywanych przez jej dostawcę. Podstawą naliczenia jest 1m³ zużytej wody.
7. Rozliczenie różnicy pomiędzy kwotą pobranych zaliczek a należną kwotą wyliczoną na podstawie podziału poniesionych kosztów odbywa się dla każdego lokalu indywidualnie w sposób następujący:
 - a) nadpłata zostaje zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych, a w przypadku występowania zaległości w opłatach nadpłata zostaje przeznaczona na pokrycie najstarszego zadłużenia;
 - b) niedopłatę należy wnieść w terminie wyznaczonym w rozliczeniu;
 - c) za nieterminowe uiszczenie niedopłaty lub jej poszczególnych rat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 5

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ I ELEKTRYCZNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty poniesione na ogrzewanie budynków ustala się na podstawie faktur dostawców usług, uwzględniając:
 - a) ilość zużytej energii cieplnej (GJ) lub elektrycznej w (kWh) wg wskazań liczników zainstalowanych w węzłach cieplnych;

- b) moc zamówioną (MW);
 - c) ubytki nośnika ciepła (m³);
 - d) obowiązujące ceny dostawy ciepła i energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym ustalane w zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki taryfie opłat;
 - e) koszty sporządzenia rozliczenia.
2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) minimalny koszt ogrzania lokalu określony jest jako koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu do temperatury 16°C w okresie sezonu grzewczego.

$$k_{z-\min} = C_{GJ} * E_{CO-16}$$

$$E_{CO-16} = Q_{CO-16} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{fakty-16}$$

$$\Delta t_{fakty-16} = 16^{\circ}C - t_{sr,zew}$$

$$\Delta t_{obl} = 16^{\circ}C - t_{obl,zew}$$

Oznaczenia:

- $k_{z-\min}$ – minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł);
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ);
 E_{CO-16} – ilość ciepła potrzebna do pokrycia strat przez przegrody zewnętrzne pozwalająca utrzymać 16°C w pomieszczeniach lokalu (GJ);
 Q_{CO-16} – zapotrzebowanie na moc dla zapewnienia temperatury 16°C (MW);
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby;
 S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni);
 L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym;
 $\Delta t_{fakty-16}$ – różnica temperatur powietrza 16°C w pomieszczeniach lokalu i średniej zewnętrznej temperatury w sezonie grzewczym;
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej lub z innego wiarygodnego źródła);
 Δt_{obl} – różnica temperatur powietrza 16°C w pomieszczeniach lokalu i obliczeniowej temperatury zewnętrznej;
 $t_{obl,zew}$ – temperatura obliczeniowa powietrza zewnętrznego zgodnie z rozporządzeniem wg normy PN-EN 12831.

3. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) maksymalny koszt ogrzania lokalu określony jest jako koszt energii cieplnej jaką mogą dostarczyć zamontowane w tym lokalu grzejniki w okresie sezonu grzewczego.

$$k_{z-\max} = C_{GJ} * E_{CO}$$

$$E_{CO} = Q_{CO} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{fakty}$$

$$\Delta t_{fakty} = t_{sr,obl,wew} - t_{sr,zew}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,obl,wew} - t_{obl,zew}$$

Oznaczenia:

k_{Z-max} – maksymalne koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł);
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ);
 E_{CO} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nieopomiarowanymi
 Q_{CO} – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru;
 3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
 24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby;
 S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego ($^{\circ}C$ dni);
 L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym;
 Δt_{fakty} – różnica średniej temperatury obliczeniowej powietrza w pomieszczeniach i średniej zewnętrznej (faktycznej) temperatury w sezonie grzewczym;
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej lub z innego wiarygodnego źródła);
 Δt_{obl} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;
 $t_{sr,obl,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami;
 $t_{obl,zew}$ – temperatura obliczeniowa powietrza w zewnętrznego zgodnie z rozporządzeniem wg normy PN - EN 12831.

4. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się:
 - 4.1. w lokalach użytkowych bez podzielników kosztów c.o. lub indywidualnych liczników ciepła proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu;
 - 4.2. w lokalach wyposażonych w liczniki lub podzielniki kosztów c.o. wg następujących zasad:
 - a) w budynkach z podzielnikami kosztów c.o. zamontowanymi na grzejnikach we wszystkich pomieszczeniach w lokalach podstawą rozliczenia są ich wskazania wg przyjętych zasad po uwzględnieniu położenia lokalu w bryle budynku, typu grzejnika oraz wskazania ciepłomierzy w węzłach cieplnych;
 - b) w budynkach z podzielnikami kosztów c.o. podstawą rozliczenia są ich wskazania wg przyjętych zasad po uwzględnieniu położenia lokalu w bryle budynku, typu grzejnika oraz wskazania ciepłomierzy w węzłach cieplnych. W przypadku, gdy w łazienkach występują nietypowe grzejniki bądź tzw. świece są one wyłączone z opomiarowania, a zużycie ciepła jest obliczane na podstawie ich mocy grzewczej zgodnie z § 5 pkt.3.
 - c) w budynkach z indywidualnymi licznikami ciepła zamontowanymi w lokalach podstawą rozliczenia jest ilość zużytych jednostek ciepła (GJ) w poszczególnych lokalach po uwzględnieniu przyjętych zasad, położenia lokalu w bryle budynku oraz wskazania ciepłomierzy w węzłach cieplnych.
5. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wykonują:
 - 5.1. dla lokali wyposażonych w całości lub częściowo w podzielniki kosztów c.o. – firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia podpisała umowę na wykonywanie tej usługi lub pracownicy Spółdzielni;
 - 5.2. dla lokali z zainstalowanymi licznikami ciepła – firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia podpisała umowę lub pracownicy Spółdzielni;
 - 5.3. dla lokali użytkowych w całości niewyposażonych w podzielniki kosztów lub liczniki ciepła – pracownicy Spółdzielni.
6. Podstawę podziału kosztów w budynkach z opomiarowaniem cieplnym pomiędzy poszczególnych użytkowników korzystających z centralnego ogrzewania stanowią:
 - a) koszty stałe i zmienne ogrzewania poszczególnych budynków poniesione przez Spółdzielnię wobec dostawcy ciepła;

- b) usytuowanie poszczególnych lokali w budynkach i określone dla nich współczynniki wyrównawcze.
7. Podziału kosztów na stałe i zmienne dokonuje się według opisanych niżej zasad:
- 7.1. dla lokali z podzielnikami kosztów:

a) *opłata stała, do której zlicza się w całości opłatę za moc zamówioną, opłatę przesyłową (składnik stały za moc zamówioną), opłatę za uzupełnienie nośnika ciepła oraz 60% kosztów zmiennych danego budynku - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie, korytarze i klatki schodowe) oraz pomieszczenia w lokalach, w których nie było możliwości technicznej montażu podzielników.*

Opłatę stałą ogrzewania lokali rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

Dla budynków z węzłami indywidualnymi.

$$k_{co,s,i} = K_{co,s} * (F_i/F) + K_{co,s,p} * (F_i/F) + K_{co,un} * (F_i/F) + 0,60 * K_{co,z} * (F_i/F) + 0,60 * K_{co,z,p} * (F_i/F)$$

$$K_{co,s,i} = k_{co,s,i} * F_i$$

Oznaczenia:

$k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

$K_{co,s}$ – koszty stałe budynku;

F_i – powierzchnia grzewcza i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

F – suma powierzchni grzewczych lokali ogrzewanych;

$K_{co,s,p}$ – stałe koszty przesyłu dla budynku;

$K_{co,un}$ – koszt za uzupełnienie zładu dla budynku;

$K_{co,z}$ – 60% kosztu zmiennego [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,zp}$ – 60% kosztu przesyłu zmiennych [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tego lokalu.

Dla budynków zasilanych z węzła grupowego.

$$k_{co,s,i} = K_{co,s} * (F_i/F) + K_{co,s,p} * (F_i/F) + K_{co,un} * (F_j/F_{w,j}) + 0,60 * K_{co,z} * (F_i/F) + 0,60 * K_{co,z,p} * (F_i/F)$$

$$K_{co,s,i} = k_{co,s,i} * F_i$$

Oznaczenia:

$k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

$K_{co,s}$ – koszty stałe budynku;

F_i – powierzchnia grzewcza i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

F – suma powierzchni grzewczych lokali ogrzewanych;

$K_{co,s,p}$ – stałe koszty przesyłu dla budynku;

$K_{co,un}$ – koszt za uzupełnienie zładu dla budynków zasilanych z węzła grupowego;

F_j – powierzchnia ogrzewana j-tej jednostki ogrzewanej lokali budynków zasilanych z węzła grupowego;

$F_{w,j}$ – suma powierzchni ogrzewanych lokali ogrzewanych;

$K_{co,z}$ – 60% kosztu zmiennego [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,zp}$ – 60% kosztu przesyłu zmiennych [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tego lokalu.

- b) opłata zmienna**, do której zalicza się 40% kosztów zmiennych danego budynku
Opłatę zmienną ogrzewania lokali rozlicza się proporcjonalnie do wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników), z zastrzeżeniem zasad opisanych w § 7 niniejszego regulaminu.

$$k_{co,z,i} = 0,40 * K_{co,z} * (j_i/j) + 0,40 * K_{co,z,p} * (j_i/j)$$

$$K_{co,z,i} = k_{co,s,i} * j_i$$

Oznaczenia:

$k_{co,z,i}$ – koszty zmienne ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania;

$K_{co,z}$ – 40% kosztu zmiennego [GJ] dla całego budynku;

j_i – ilość jednostek ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania i-tej jednostki ogrzewanej lokalu z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego położenia lokalu w bryle budynku;

j – suma jednostek ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania lokali ogrzewanych;

$K_{co,zp}$ – 40% kosztu przesyłu zmiennych [GJ] dla całego budynku;

$K_{co,z,i}$ – koszty zmienny ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tego lokalu.

7.2. dla lokali z licznikami ciepła:

a) opłata stała, do której zalicza się w całości opłatę za moc zamówioną, opłatę przesyłową (składnik stały za moc zamówioną) oraz koszty zmienne służące ogrzewaniu pomieszczeń ogólnego użytku (pralni, suszarni i klatek schodowych) rozliczana jest na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku to różnica pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.

b) opłata zmienna dla lokalu wyliczana jest jako iloczyn odczytanych GJ ze wskazania urządzenia pomiarowego (ciepłomierza), współczynnika wyrównawczego położenia lokalu w bryle budynku i ceny za 1 GJ zgodnej z taryfą dostawcy – z zastrzeżeniem zasad opisanych w § 7 niniejszego regulaminu.

7.3. w budynku Platynowa 16 koszty ogrzewania lokali rozlicza się jak dla lokali z licznikami ciepła na podstawie zmierzonej dla budynku zużytej energii cieplnej (GJ) oraz energii elektrycznej zasilającej pompy ciepła.

7.4. w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze (bez indywidualnego opomiarowania) koszty stałe oraz zmienne rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

§ 6

ZASADY WYKONYWANIA ODCZYTÓW URZĄDZEŃ POMIAROWYCH I PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy dokonywane są po zakończeniu okresu grzewczego.
2. Odczyty podzielników kosztów c.o. i ciepłomierzy wyposażonych w moduł radiowy odbywają się zdalnie bez udziału użytkowników lokali.
3. Jeżeli przy dokonywaniu odczytów zdalnych jakiś odczyt nie będzie się zapisywał, odczytu dokona pracownik firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu lub upoważniony pracownik Spółdzielni w wyznaczonych terminach I i II. Jeżeli w trakcie odczytów zostanie stwierdzone naruszenie plomb lub jakakolwiek ingerencja w podzielnik lub urządzenie pomiarowe, osoba wykonująca odczyty przerywa odczyt w

danym lokalu i powiadamia o tym fakcie Spółdzielnię. Na tę okoliczność zostaje komisyjnie spisany protokół ze szczegółowym opisem stwierdzonych faktów, a pomieszczenie w lokalu lub cały lokal zostaje rozliczony zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu.

4. Jeżeli lokator uniemożliwi montaż podzielników kosztów c.o. w lokalu, wówczas cały lokal zostaje rozliczony zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu.

§ 7

ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ

1. W przypadku opisanym w § 6 pkt. 3,4 lub nieudostępnienia lokalu do odczytu wskazań podzielników lub urządzenia pomiarowego przyjmuje się następujące zasady rozliczenia kosztów ogrzewania tego lokalu:
 - a) koszt ogrzania pomieszczenia w lokalu lub dla całego lokalu wylicza się na podstawie maksymalnych możliwości dostarczenia ciepła przez zamontowane grzejniki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) wg § 5 pkt.3;
 - b) koszt ogrzania pomieszczenia w lokalu lub dla całego lokalu określony w pkt. a) przyjmuje się do rozliczenia budynku.
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika rozliczenie następuje według następujących zasad:
 - a) za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia wymiany podzielnika przyjmuje się liczbę jednostek wyliczoną proporcjonalnie do długości tego okresu z jednostek zużytych w tym pomieszczeniu, przyjętych do rozliczeń poprzedniego sezonu grzewczego o ile dysponuje się danymi historycznymi. W przypadku braku danych historycznych przyjmuje się minimalny koszt ogrzania lokalu określony jako koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu do temperatury 16°C zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) wg § 5 pkt.2;
 - b) za okres od zamontowania nowego podzielnika do końca okresu rozliczeniowego przyjmuje się liczbę jednostek według wskazań podzielnika;
 - c) stwierdzone uszkodzenie podzielnika należy niezwłocznie zgłosić pisemnie do Spółdzielni. Firma lub osoba wskazana przez Spółdzielnię wykona naprawę lub wymieni uszkodzone urządzenie w terminie 14 dni od daty zgłoszenia. Koszty wymiany lub naprawy podzielnika ponosi użytkownik lokalu.
3. W przypadku zainstalowania przez użytkownika lokalu, bez zgody Spółdzielni, grzejnika, którego podzielnik nie odzwierciedla faktycznej ilości zużytych jednostek ciepła, do rozliczenia kosztów przyjmuje się zasady określone w § 7 pkt 5.
4. W przypadku:
 - a) uszkodzenia podzielników we wszystkich pomieszczeniach danego mieszkania lub lokalu użytkowego, do rozliczenia kosztów przyjmuje się zasady określone § 7 pkt. 1.;
 - b) stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza koszty zużycia energii ustala się jako średnią wartość energii z poprzedniego okresu odczytowego, do czasu zamontowania sprawnego urządzenia;
 - c) dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni użytkownik lokalu zostanie obciążony ryczałtowo zgodnie z § 7 pkt.5.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych, usunięcia grzejnika, podzielnika, urządzenia pomiarowego lub działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych, przedmiotowy lokal będzie rozliczony według maksymalnych możliwości dostarczenia ciepła przez zamontowane grzejniki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) wg § 5 pkt.3

Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami naprawy i montażu podzielnika kosztów.

6. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:

- a) w przypadku, gdy przy zmianie użytkownika lokalu spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą, w trakcie okresu rozliczeniowego nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia zużycia ciepła, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku;
- b) na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedającego lub kupującego) Spółdzielnia może odpłatnie dokonać tzw. „międzyodczytu” podzielników kosztów c.o. lub urządzeń pomiarowych;
- c) w przypadku niemożności dokonania odczytów w wyniku uszkodzenia podzielnika nie z winy użytkownika, do rozliczeń przyjmuje się średnią wartość jednostek z tego pomieszczenia z dwóch ostatnich sezonów grzewczych. W przypadku braku danych historycznych przyjmuje się minimalny koszt ogrzania lokalu określony jako koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu do temperatury 16°C zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.) wg § 5 pkt.2.

§ 8

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY

1. Koszty energii cieplnej i elektrycznej na potrzeby podgrzania wody ustala się na podstawie faktur dostawców usług, uwzględniając:
 - a) ilość zużytej energii cieplnej (GJ) lub elektrycznej w (kWh) wg wskazań liczników zainstalowanych w węzłach cieplnych;
 - b) moc zamówioną (MW);
 - c) obowiązujące ceny dostawy ciepła i energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym ustalane w zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki taryfie opłat.
2. Do kosztów podgrzania wody w danym budynku zalicza się:
 - a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej;
 - b) opłatę zmienną pobieraną przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.
3. Kosztami stałymi na podgrzanie wody obciążane są poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.

$$k_{co,s} = K_{co,s} / F$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia:

$K_{co,s}$ – całkowite koszty stałe budynku;

F – suma powierzchni grzewczej lokali ogrzewanych;

$k_{co,s}$ – średni jednostkowy koszt stały przypadający na metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu;

$k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

F_i – powierzchnia grzewcza i-tej jednostki ogrzewanej lokalu.

4. Koszty zmienne podgrzania wody określa się według poniższych zasad:
 - a) w budynkach zasilanych ze stacji grupowych koszty podgrzania wody wylicza się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w węzłach budynkowych;
 - b) w budynkach z indywidualnymi węzłami cieplnymi ilość ciepła zużytego do podgrzania wody wylicza się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej na podstawie różnicy pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego i wskazaniami ciepłomierza centralnego ogrzewania;
 - c) w budynkach z indywidualnymi węzłami cieplnymi i wyposażonymi w pompy i instalacje fotowoltaiczną ilość ciepła zużytego do podgrzania wody określa się jako sumę wskazania energii na potrzeby podgrzania wody z licznika elektrycznego i różnicy pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego i wskazaniami ciepłomierza centralnego ogrzewania. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła i ceny 1 GJ energii cieplnej oraz iloczyn ilości zużytych kWh energii elektrycznej i ceny 1 kWh;
5. Ustala się zróżnicowaną cenę podgrzania 1m^3 wody dla budynków zasilanych z indywidualnych węzłów cieplnych oraz dla budynków zasilanych ze stacji grupowej. W budynku Platynowa 26 woda podgrzewana jest w indywidualnych piecach gazowych. Dla budynków z węzłami indywidualnymi wyposażonymi w pompy i instalacje fotowoltaiczną koszt podgrzania 1m^3 wody określa się na podstawie kosztu ciepła i energii elektrycznej użytej na podgrzanie wody oraz ilości zużytej wody do podgrzania wg wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
6. Podstawę ustalenia zaliczki za podgrzanie 1m^3 wody stanowi koszt zakupu energii cieplnej w celu podgrzania wody dostarczanej do węzłów budynkowych i/lub energii elektrycznej zużytej w celu podgrzania wody oraz ilość wody zużytej przez użytkowników lokali.
7. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wynikających z rzeczywistego zużycia odbywa się na podstawie radiowych odczytów z indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach zgodnie z terminami opisanymi w §4 pkt.5 niniejszego regulaminu.
8. Rozliczenie kosztów podgrzania wody:
 - a) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia w terminach opisanych w §4 pkt.5 niniejszego regulaminu na podstawie odczytu kontrolnego wodomierzy i po zbilansowaniu kosztów poniesionych na rzecz dostawców ciepła i energii elektrycznej oraz uzyskanych na ich pokrycie zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali;
 - b) rozliczenie kosztów podgrzania wody dostarczane jest użytkownikom lokali mieszkalnych w ciągu 3 miesięcy od daty odczytów. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla lokali użytkowych następuje w terminach przewidzianych umowami na podstawie odczytów wskazań przyrządów pomiarowych;
 - c) różnica między pobraną zaliczką a rzeczywistym kosztem podgrzania wody w danym budynku rozliczana jest zgodnie ze zużyciem ciepłej wody w lokalu;
 - d) jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów podgrzania wody stwierdzona zostanie niedopłata lub nadpłata to użytkownik lokalu odpowiednio pomniejsza lub powiększa opłaty eksploatacyjne w miesiącu otrzymania rozliczenia lub w miesiącu następnym.
9. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:
 - a) w przypadku, gdy przy zmianie użytkownika lokalu spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą w trakcie okresu rozliczeniowego, nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia podgrzania wody, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku;

- b) na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedającego lub kupującego) Spółdzielnia dokona rozliczenia zgodnie z datą przekazania lokalu określoną przez użytkowników w protokole zdawczo-odbiorczym potwierdzającym stany wodomierzy.

§ 9

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Przepisy ogólne.
- 1.1. Dostawa wody i odbiór ścieków dla zasobów lokalowych Spółdzielni wykonywane są przez dostawcę zewnętrznego (przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne).
- 1.2. Rozliczenie za dostarczoną wodę i odbiór ścieków odbywa się na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne w oparciu o wskazanie wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach lub w węźle grupowym dla wody dostarczanej po podgrzaniu jako c.w.u. do lokali Spółdzielni.
- 1.3. Opłatę abonamentową za dostawę i odbiór ścieków rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.
- 1.4. Rozliczenie wody zimnej i wody zimnej do podgrzania (cwu), dostarczonej do lokali, następuje w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych.
- 1.5. Wodomierze wykorzystane do pomiarów zużycia wody muszą być sprawne technicznie, posiadać ważną legalizację na terenie Polski i nienaruszone plomby. Wodomierze zainstalowane w lokalu lub w szachtach na klatkach schodowych stanowią część instalacji wewnętrznej lokalu.
- 1.6. Wymianę wodomierzy z nakładkami zdalnego odczytu z końcem upływu ważności cechy legalizacyjnej przeprowadza Spółdzielnia. Montażu wodomierzy w lokalu dokonują tylko upoważnione przez Spółdzielnię osoby, a użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierzy.
- 1.7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia wodomierzy wraz z nakładkami radiowymi przed uszkodzeniem oraz do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni uszkodzenia lub awarii wodomierza albo nakładki.
- 1.8. W przypadku, gdy w lokalu stwierdzi się: zerwanie plomby, zablokowanie licznika wodomierza, uszkodzenie wodomierza lub nakładki odczytu zdalnego, użytkownik wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego.
- 1.9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:
 - a) uniemożliwia przeprowadzenie legalizacji wodomierzy,
 - b) uszkodzi lub usunie zamontowaną na wodomierzu plombę,
 - c) uszkodzi, zniszczy wodomierz lub nakładkę odczytu zdalnego albo zablokuje działanie liczydła urządzenia,
 to zostanie on obciążony opłatą ryczałtową w wysokości stanowiącej dwukrotność zmierzonego największego zużycia zimnej wody przez lokal w danym budynku w okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu obowiązującej ceny wody i odprowadzania ścieków. W taki sam sposób ustala się koszt zużycia ciepłej wody z uwzględnieniem energii zużytej dla jej podgrzania. Kwota ryczałtowego rozliczenia nie podlega korekcie (opłata bezzwrotna), przy czym nie może być większa niż różnica pomiędzy sumą odczytów wodomierzy lokalowych i wskazaniem wodomierza głównego. Rozliczenie ryczałtowe obowiązuje do dnia protokółarnej kontroli wodomierzy lokalu przez pracownika Spółdzielni lub legalizacji wodomierzy. Obowiązek pisemnego uzgodnienia terminu protokółarnej kontroli lub legalizacji wodomierzy lokalu leży po stronie użytkownika lokalu. W przypadku ryczałtowego rozliczenia części okresu rozliczeniowego stosuje się analogiczne zasady z uwzględnieniem liczby dni okresu

rozliczanego ryczałtem oraz średniego dobowego zużycia wody dla lokalu, który zużył jej maksymalną ilość w budynku.

- 1.10** Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania kontrolnych odczytów wskazań liczników ciepłej i zimnej wody użytkowej w terminach podanych mieszkańcom do wiadomości w ogłoszeniach wywieszonych na klatkach schodowych budynków.

2. Zasady rozliczania.

- 2.1** Zaliczki na pokrycie kosztów wody i odprowadzanie ścieków ustalane są na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym lokalu (suma zużytych m^3 wody wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, podzielona przez liczbę miesięcy i pomnożona przez aktualną cenę $1m^3$ wody i odprowadzenia ścieków). Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może ustalić opłatę zaliczkową indywidualną dla danego lokalu.

- 2.2.** Odczyty wodomierzy wykonywane są zdalnie w systemie radiowym. W budynkach bez nakładek radiowych odczyty będą dokonywane przez pracowników Spółdzielni.

- 2.3.** Odczytów wodomierzy ciepłej i zimnej wody dokonuje się:

- a) w lokalach mieszkalnych dla celów rozliczeniowych na dzień 31.05 i 31.12 każdego roku, a dla celów kontrolnych lub rozliczeń indywidualnych w dowolnym terminie;
- b) w lokalach użytkowych, pomieszczeniach administracyjnych i gospodarczych na koniec każdego miesiąca.

- 2.4.** W oparciu o wyniki odczytów wodomierzy w danym lokalu ustala się faktyczny koszt zużycia wody i odbioru ścieków w okresie rozliczeniowym i dokonuje rozliczenia pobranych zaliczek. Rozliczenie kosztów wody oraz odbioru ścieków dla lokali mieszkalnych następuje w okresach 01.01 - 31.05 oraz 01.06 - 31.12 każdego roku. Wyniki rozliczenia dostarczane są użytkownikom lokali mieszkalnych w ciągu 3 miesięcy od daty odczytów. Rozliczenie kosztów wody oraz odbioru ścieków dla lokali użytkowych następuje w terminach przewidzianych umowami na podstawie odczytów wodomierzy.

- 2.5.** W przypadku rozliczenia lokalu zgodnie z pkt. 1.8. przepisów ogólnych §4 niniejszego regulaminu, rozliczenie wody na podstawie odczytów wodomierzy w kolejnych okresach rozliczeniowych może nastąpić po kontroli wodomierzy lokalu przez pracownika Spółdzielni zakończonej protokołem stwierdzającym poprawność działania wodomierzy w lokalu lub po ich wymianie / legalizacji.

- 2.6.** W przypadku zgłoszenia niesprawności wodomierzy przez użytkownika rozliczenie następuje wg średniego zużycia wody wyliczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego od momentu ostatniego rozliczenia do czasu odbioru protokolarnego wymienionego wodomierza. Jest to opłata bezzwrotna.

- 2.7.** W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody w lokalu (z pominięciem urządzeń pomiarowych) rozliczenie zużycia odbywa się według zasady, iż obciąża się użytkownika opłatą wynikającą z obliczenia ilości wody uzyskanej z różnicy odczytu wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy w pozostałych lokalach budynku.

- 2.8.** Różnica między wskazaniami wodomierza głównego w budynku lub w węźle grupowym, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w budynku (lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenia gospodarcze), obciąża wszystkich użytkowników i rozliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

- 2.9.** Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków stwierdzona zostanie niedopłata lub nadpłata, to użytkownik lokalu odpowiednio pomniejsza lub zwiększa opłaty eksploatacyjne w miesiącu otrzymania rozliczenia lub w miesiącu następnym.

- 2.10.** Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:

- a) w przypadku, gdy przy zmianie użytkownika lokalu spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą w trakcie okresu rozliczeniowego nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia zużytej wody, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku;
- b) na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedającego lub kupującego) Spółdzielnia dokona rozliczenia zgodnie z datą przekazania lokalu określoną przez użytkowników w protokole zdawczo-odbiorczym potwierdzającym stany wodomierzy.

§ 10

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY GAZU

1. Gaz sieciowy jest dostarczany do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe na podstawie umowy o dostawę gazu zawartej pomiędzy dostawcą gazu a Spółdzielnią.
2. Koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zużycia gazu są ustalane dla każdego budynku odrębnie na podstawie poniesionych kosztów w poprzednim okresie rozliczeniowym, aktualnych cen oraz przewidywanych podwyżek cen, a także ilości osób zamieszkujących w budynku i lokalu.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest pisemne poinformowanie Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkających w przedmiotowym lokalu przez złożenie oświadczenia w biurze Spółdzielni bądź e-mailowo w ciągu 10 dni, nie później niż do 25-go każdego miesiąca. Zmiana opłaty następuje od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia.
5. Koszty zużytego gazu w budynku mieszkalnym rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkających w budynku w rozliczanym okresie.
6. Rozliczenia kosztów zużycia gazu dokonuje się za okres od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku biorąc pod uwagę zaliczki za gaz wniesione przez mieszkańców za w/w okres.
7. Rozliczenie kosztów dostawy gazu do lokali dostarczane jest do użytkowników lokali mieszkalnych w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
8. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:
 - a) w przypadku, gdy przy zmianie użytkownika lokalu spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą w trakcie okresu rozliczeniowego nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia zużycia gazu, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku;
 - b) na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedającego lub kupującego) Spółdzielnia dokona rozliczenia zgodnie z datą przekazania lokalu określoną przez użytkowników w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 11

REKLAMACJE ROZLICZEŃ

1. Użytkownik lokalu może składać reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odbioru ścieków oraz gazu. Reklamacje należy przedstawić pisemnie poprzez złożenie pisma w sekretariacie, wrzucenie do skrzynki umieszczonej w Spółdzielni, wysłanie pocztą lub drogą elektroniczną poprzez wysłanie e-maila.
2. Zasady zgłaszania i rozpatrywania reklamacji:




- 2.1. Reklamację rozliczeń kosztów zimnej i ciepłej wody oraz gazu należy zgłosić do Spółdzielni w ciągu 5-ciu dni roboczych od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
- 2.2. Reklamację odczytów podzielników kosztów c.o. (dotyczy podzielników wyparkowych), ciepłomierzy, liczników zimnej i ciepłej wody oraz gazu należy zgłosić do Spółdzielni w ciągu 5-ciu dni roboczych od daty ich odczytania przez firmę rozliczającą lub osobę wykonującą odczyt. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
- 2.3. Reklamację rozliczenia kosztów ogrzewania należy zgłosić do Spółdzielni w terminie 14-tu dni od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
- 2.4. Zgłoszone reklamacje zostaną rozpatrzone w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Spółdzielnię. Na złożone reklamacje użytkownik otrzyma pisemną odpowiedź. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie Spółdzielnia zawiadamia pisemnie wnoszącego o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
- 2.5. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
3. W przypadku uznania reklamacji użytkownika lokalu po rozliczeniu budynku, powstała kwota korekty uwzględni się w rozliczeniu mediów w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Koszty ogrzewania, podgrzania wody dostawy wody i odbioru ścieków w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie rozliczane są zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu i obciążają wszystkich użytkowników korzystających z tych pomieszczeń na podstawie indywidualnych pisemnych deklaracji/umów.
2. Opłaty za dostawę ciepła, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.
3. Zmiany cen energii cieplnej oraz wody i odprowadzanie ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego nie powodują konieczności przeprowadzenia odczytów dodatkowych.
4. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty od dostawcy dotyczące opłat za ciepło, a wynikające z zaniżenia parametrów dostarczanego ciepła, pomniejszają koszty dostaw energii do budynków.
5. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków wynikające z niedotrzymania warunków umowy przez dostawcę pomniejszają koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla budynku.
6. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty za dostawę gazu wynikające z niedotrzymania warunków umowy przez dostawcę pomniejszają koszty dostawy gazu do budynku.
7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może zlecić wykonanie sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych przed upływem terminu legalizacji. Spółdzielnia demontuje urządzenia i wysyła je do sprawdzenia w akredytowanym laboratorium.
8. Użytkownik lokalu pokrywa wszystkie koszty sprawdzenia układu pomiarowo - rozliczeniowego w przypadku, gdy sprawdzenie było na jego żądanie i nie stwierdzono błędów wskazań większego od określonego przepisami dla danej klasy dokładności, ani innych wad mogących powodować nieprawidłowe działanie tego układu. Jeżeli stwierdzone zostały wady urządzenia Spółdzielnia pokrywa koszty badania i dokonuje korekty rozliczeń na podstawie wydanej opinii od ostatniego odczytu do momentu demontażu urządzenia.

9. Koszt wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów, modułów radiowych) oraz niedopłat z tytułu okresowych rozliczeń centralnego ogrzewania i wody może być, na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu, rozłożony przez Zarząd Spółdzielni na raty płatne w określonych terminach. Zwolnienie z naliczenia i pobrania odsetek za zwłokę podejmuje Zarząd i jest ono uzależnione od terminowych wpłat ustalonych rat.

§ 13

INNE POSTANOWIENIA

1. Sprawy nieuwzględnione w niniejszym regulaminie podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni na podstawie indywidualnych wniosków.
2. Odwołanie od postanowień Zarządu użytkownik lokalu może wносить do Rady Nadzorczej SM Orunia w trybie przewidzianym statutem.
3. Traci moc obowiązywania Regulamin rozliczania mediów uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała Nr 21/2022 z dnia 26.09.2022 r.
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM Orunia Uchwałą Nr 6/2025 z dnia 28.04.2025 r.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.06.2025r.
6. W zakresie, w jakim Regulamin reguluje zasady rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz odbioru ścieków dla lokali, tj. zapisy z § 8 i 9 Regulaminu stosuje się do okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się w dniu 01.01.2025 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Orunia" w Gdańsku

