

Regulamin wnoszenia i rozliczania opłat za media

Tekst jednolity

(Tekst jednolity wraz ze zmianami wprowadzonymi na podstawie uchwał RN nr 48/2003, nr 25/2004, nr 82/2006, wniosku nr 41 ZPCz/2006, propozycjami Zarządu i Rady Nadzorczej)

§ 1.

Zakres regulaminu

1. Regulamin określa zasady naliczania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie za media tj. ciepło, gaz, wodę i kanalizację oraz energię elektryczną pomieszczeń ogólnego użytku dla lokali mieszkalnych w budynkach wyposażonych w:
 - - liczniki ciepła (c.w.),
 - - wodomierze zbiorcze na ciepłą wodę (c.w.),
 - - wodomierze zbiorcze na zimną wodę,
 - - zbiorcze liczniki gazu,
 - - zbiorcze liczniki energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytku,a także lokali posiadających opomiarowanie indywidualne – podzielniki kosztów c.o. oraz wodomierze ciepłej i zimnej wody.
2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy rozporządzenia Min. Gospodarki z 09.10.2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem – Dz. U. 2006 nr 143, poz. 1423.
3. Regulamin stosuje się odpowiednio w stosunku do lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
4. Przepisy Regulaminu dotyczą wszystkich użytkowników lokali nie posiadających tytułu prawnego do lokalu.
5. Naliczanie i rozliczanie opłat odbywa się za pomocą programów komputerowych przyjętych do stosowania przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Ogólne zasady rozliczanie mediów

1. Z tytułu zużycia mediów rozróżnia się następujące tytuły opłat:
 - a) opłata pobrana (zaliczkowa) – opłata ustalana dla poszczególnych rodzajów mediów wg zasad określonych niniejszym Regulaminem,
 - b) opłata obliczona (wynikowa) – rozliczeniowa opłata końcowa ustalona na podstawie wykonanego przez Spółdzielnię rozliczenia wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Odczyty liczników, określających zużycie poszczególnych mediów będą odbywały się w następujących terminach danego roku:
 - ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania raz w roku - wrzesień

- pozostałych mediów dokonywane będzie w okresach półrocznych od 1 stycznia do 31 maja i od 1 czerwca do 31 grudnia danego roku
3. Użytkownicy lokali są obowiązani do wnoszenia miesięcznych zaliczek tytułem opłat za dane media zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi niniejszym Regulaminem w terminach opłat czynszowych określonych statutem Spółdzielni.
 4. Okresowe miesięczne opłaty, zwane dalej „opłatami pobranymi”, wnosi się w zryczałtowanej wysokości na podstawie ilości zużycia danego medium w poprzednim bądź analogicznym okresie rozliczeniowym uwzględniając uwarunkowania mające wpływ na aktualny poziom zużycia danego medium w przeliczeniu na jeden miesiąc. W przypadku zużycia ciepła do ogrzewania bierze się pod uwagę trzy ostatnie okresy rozliczeniowe.
 5. Wysokość ustalonych opłat pobranych może ulec w danym okresie rozliczeniowym zmianie w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że ich suma przypadająca na dany węzeł rozliczeniowy nie pokrywa kosztów wynikających z rzeczywistego zużycia.
 6. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może dokonać korekty opłat pobranych na podstawie bieżących odczytów, jeżeli różnią się one więcej niż o 20% od przeciętnej należności za dane medium faktycznie zużywane przez danego lokatora w okresie rozliczeniowym.
 7. Zgłoszenie wniosku określonego w pkt 6 lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu liczników nie zwalnia od obowiązku płacenia bieżących należności na dotychczasowym poziomie w miesiącu zgłoszenia.
 8. Zmiana wysokości opłat pobranych po zweryfikowaniu zgłoszonych przez użytkownika lokalu, nastąpi w następnym miesiącu licząc od daty zgłoszenia.
 9. Ostateczne rozliczenie za okres rozliczeniowy dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy od dat ustalonych w pkt 2 i uwzględnia rzeczywistą wielkość zużycia wg wskazań liczników, poziom cen danego medium i terminy ich obowiązywania w danym okresie rozliczeniowym oraz sumę wniesionych opłat obliczeniowych.
 10. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia (ustalenia różnicy pomiędzy opłatami pobranymi a obliczonymi) uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - Nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet opłat czynszowych,
 - Niedopłata zostaje zaksięgowana na konto czynszowe i należy ją wnieść łącznie z najbliższą opłatą.
 11. Wypłata nadwyżki w gotówce z kasy Spółdzielni może nastąpić jedynie w przypadku, gdy w okresie rozliczenia nastąpi sprzedaż (zmiana właściciela) lokalu.
 12. Użytkownikowi lokalu do nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów nie będą doliczane odsetki. Analogicznie Spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek – w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia i wniesieniu jej w terminie określonym niniejszym Regulaminem – jak w pkt 10.
 13. Zmiana cen mediów wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym powoduje zmianę ceny jednostkowej danej jednostki fizycznej medium w iloczynnie określającym kwotę opłaty w czynszu (bez zmian średniej wielkości zużycia).
Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 14. W przypadku, gdy *użytkownik lokalu* podaje do Spółdzielni przy zmianie cen lub na koniec każdego miesiąca stany liczników indywidualnych (wodomierzy), końcowe rozliczenie uwzględnia podane odczyty a kwota ostatecznego rozliczenia za dany okres rozliczeniowy stanowi sumę iloczynów poszczególnych wielkości faktycznego zużycia i poziomu odpowiednich cen jednostkowych (adekwatnego do tych wartości i poszczególnych wśród okresów obliczeniowych).

15. W przypadku braku śród odczytów rozliczenie odbywa się w ten sposób, że faktyczne zużycie w okresie rozliczeniowym dzieli się proporcjonalnie do ilości dni okresu obliczeniowego uzyskując średnie zużycie na dobę. Pomnożenie tej wielkości przez ilość dni obowiązywania danej ceny określa wielkość zużycia w tych okresach. Kwota ostatecznego rozliczenia za dany okres rozliczeniowy stanowi sumę iloczynów poszczególnych wielkości zużycia i adekwatnego do tych wartości poziomu cen jednostkowych.
16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań urządzeń, na jego (tj. dotychczasowego lokatora) wniosek należy przeprowadzić dodatkowy odczyt w celu ustalenia wskazań tych urządzeń przed zmianą użytkownika lokalu. Na podstawie dodatkowego odczytu oblicza się wysokość opłaty, którą wnosi dotychczasowy użytkownik lokalu. Nowy użytkownik lokalu obowiązany jest uregulować opłatę obliczoną na podstawie następnego odczytu, dokonanego w planowanym terminie. Istnieje możliwość, iż nowy członek Spółdzielni lub najemca przejmuje dotychczasowe zobowiązania wynikające z rozliczenia mediów, wówczas należy w Spółdzielni złożyć stosowne oświadczenia.

§ 3.

Warunki stosowania wodomierzy oraz dokonywania odczytów

1. Zasady wymiany i legalizacji wodomierzy prowadzonej przez SM „Energetyk” określa Regulamin legalizacji bądź wymiany wodomierzy indywidualnych w zasobach SM „Energetyk”.
2. (skreślony)
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - Zgłoszenie do SM faktu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy oraz konieczności ponownej ich legalizacji,
 - Zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta urządzenia oraz przez Spółdzielnię,
 - Zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem wodomierzy,
 - Powiadomienie Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach wodomierzy,
 - Zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac na instalacji związanych z ich prawidłową eksploatacją.

Stwierdzenie przez Spółdzielnię niezachowania w/w warunków wiąże się z przyjęciem do rozliczenia w okresie, którego to dotyczy wielkości zużycia wynikającego ze średniego zużycia wody w danym lokalu z ostatnich 5 lub 7 miesięcy sprawności wodomierza.

4. Przy naruszeniu plomb przez użytkownika, powtórne założenie plomb na wodomierzach wykonywane jest przez służby techniczne Spółdzielni odpłatnie. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierzy lub konieczności ich legalizacji powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu wg średniej wskazań wodomierzy z tego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Czasokres braku pomiaru zużycia z tego tytułu nie może przekraczać dwóch miesięcy.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy i przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie.

7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb użytkownik lokalu zostanie obciążony dwukrotnym ryczałtem wynikającym z iloczynu ilości zamieszkujących osób i średniego zużycia w Spółdzielni przypadającego na osobę, zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
8. Wskazania wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach odczytuje się na następujących zasadach:
 - a) odczytów stanów wodomierzy indywidualnych dokonuje się dwa razy w ciągu roku tj. na koniec czerwca oraz na koniec danego roku kalendarzowego, b) powyższe odczyty muszą być potwierdzone przez lokatora danego mieszkania, c) odczyty będą dokonywane przez użytkowników lokalu na karcie wg ustalonego wzoru (zał. nr 1) lub przez osoby do tego upoważnione.
 - d) Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość dokonania kontroli stanu wodomierzy podanego przez lokatora, e) w przypadku niemożności dokonania odczytów zgodnie z warunkami jw, do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia z okresu, dla którego znane są ostatnie początkowe i końcowe wielkości odczytów, d) odczytów dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, f) użytkownik lokalu może każdorazowo przy zmianie cen danego medium na koniec danego miesiąca podać do Spółdzielni aktualny stan wodomierzy, który zostanie uwzględniony w rozliczeniu,
9. W przypadku uzyskania w następujących po sobie okresach rozliczeniowych odczytów wodomierzy indywidualnych niższych od poprzednich - podanych przez lokatora rozliczenie nastąpi na podstawie odczytów symulacyjnych ustalonych wg stanów liczników w poprzednim okresie obliczeniowym.

W takim wypadku przy zawyżeniu odczytów stanów wodomierzy (np. przy zmianie ceny), a w późniejszym okresie podania stanów niższych, Spółdzielnia ma prawo do dokonania kontroli. W przypadku potwierdzenia takiej sytuacji Spółdzielnia może dokonać korekty rozliczeń za wcześniejsze okresy rozliczeniowe z pominięciem złego odczytu zgodnie z zasadą podana w § 2 pkt 15.
9. W przypadku wystąpienia na koniec okresu rozliczeniowego różnicy pomiędzy kosztem wynikającym ze zużycia zimnej wody i kanalizacji ustalonym na podstawie wskazań liczników głównych w poszczególnych obiektach Spółdzielni (koszt z faktur dostawcy) a sumą kosztów wynikających ze zużycia w poszczególnych węzłach rozliczeniowych (ustalonych na podstawie wskazań liczników indywidualnych, bądź w przypadku lokali nieopomiarowanych określonych wg zasad podanych w § 4 pkt I.1. lit. c) powstała w ten sposób różnica podlega rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie w stosunku do zużycia zimnej wody i kanalizacji ustalonej łącznie na podstawie wskazań liczników indywidualnych przez mieszkańców poszczególnych lokali podlegających rozliczeniu wg zużycia na danym węźle rozliczeniowym, a w przypadku lokali nieopomiarowanych wg zasad określonych w §4 pkt 1.1 lit. c. Do powstałej różnicy przed podziałem dolicza się ewentualnie inne koszty objęte fakturą dostawcy wody np. koszty eksploatacyjne na liczniku.
11. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza indywidualnego w mieszkaniach na koniec danego okresu rozliczeniowego dokonuje się kontrolnego s spisu stanu wodomierzy i stosownej korekty rozliczenia. Powstałe z tego tytułu różnice zużycie w m³ wprowadza się dodatkową wewnętrzną notą do następnego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem cen obowiązujących w poprzednim okresie

rozliczeniowym.

12. Wodomierze zbiorcze odczytuje się na następujących zasadach:

- a) odczytów wodomierzy zbiorczych dokonuje się raz w miesiącu wspólnie z dostawcą b) na podstawie odczytów z liczników Dostawca danego medium wystawia fakturę obciążającą Spółdzielnię, w terminach wynikających z umowy pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą.

§ 4

Zasady rozliczeń oraz ustalania wysokości opłat za media

I. Postanowienia ogólne.

1. W przypadku zbiorczych urządzeń pomiarowych rozliczenie odbywa się w następujący sposób:

- a) rozliczenia dokonuje się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez poszczególnych dostawców na węzły rozliczeniowe, b) w przypadku, gdy zbiorczym urządzeniom pomiarowym odpowiadają indywidualne urządzenia pomiarowe zainstalowane w mieszkaniach od wartości zużycia określonego w wystawionych fakturach Dostawcy odejmuje się wielkości wynikające z indywidualnego zużycia przez lokatorów mieszkających w mieszkaniach opomiarowanych przynależnych od danego węzła rozliczeniowego.

W przypadku rozliczenia wody i kanalizacji lub gazu pozostałą wielkość dzieli się przez ilość osób zameldowanych w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy lub - gazomierzy indywidualnych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego - z zastrzeżeniem ppkt c.

- c) ilość zużycia wody przypadająca na osobę zameldowaną w danym lokalu nie posiadającym indywidualnych urządzeń pomiarowych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego nie może być mniejsza od ryczału w wysokości 7 m³ na miesiąc (po 3,5 m³ wody ciepłej i zimnej) oraz większa od ryczału w wysokości 14 m³ na miesiąc na osobę (po 7,0 m³ wody ciepłej i zimnej).

2. W przypadku, gdy mieszkania w danym budynku (w jego części związanej z poszczególnym węzłem rozliczeniowym) są wyposażone w podzielniki kosztów c.o. ostateczne określenie wysokości opłat za c.o. następuje w oparciu o rozliczenie dokonane wg systemu opracowanego przez specjalistyczną firmę i uzgodnionego z Zarządem Spółdzielni.

Terminy rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając zakończenie sezonu grzewczego.

3. Nie dopuszcza się stosowania dwóch systemów rozliczeniowych w jednym budynku. Zastosowane urządzenia pomiarowe muszą się charakteryzować identycznymi parametrami technicznymi.

4. W przypadku gdy mieszkania posiadają liczniki indywidualne na c.o., rozliczenia kosztów dokonuje się traktując licznik jako podzielnik ilości zużytego ciepła stosując zasady rozliczenia kosztów ciepła analogicznie jak dla podzielników

II. Warunki rozliczania energii cieplnej (c.o i podgrzanie wody)

1. Opłaty za ciepło rozlicza się odrębnie dla budynków mieszkalnych oraz wolnostojących

obiektów użytkowych Spółdzielni przy uwzględnieniu poniższych zasad.

2. Wymiar opłat czynszowych bądź umowy z użytkownikami lokali użytkowych z tytułu rozliczeń za ciepło obejmują następujące pozycje:
 - 2.1. W systemie opomiarowania indywidualnego:
 - a) "opłata za ciepło" - dot. łącznej opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej przez 12 m-cy w roku (określonej w § 4 pkt. II. 4),
 - b) "opłata za c.o." - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie - pobieranej przez okres sezonu grzewczego,
 - c) "podgrzanie wody" - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej w okresie poboru ciepłej wody użytkowej.
 - 2.2. W systemie braku opomiarowania indywidualnego:
 - a) "opłata za ciepło" - dot. łącznej opłaty za ciepło dostarczone do ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej - pobieranej przez 12 m-cy w roku (określonej w § 4 pkt. n. 4),
 - b) "opłata ryczałtowa za c.o." - dot. opłaty za ciepło dostarczone do ogrzewania pobieranej przez okres sezonu grzewczego,
 - c) "opłata ryczałtowa za c.w." - dot. opłaty za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej przez 12 m-cy w roku.
3. Podstawę ustalenia pobranych i obliczonych opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej stanowią:
 - 3.1. W przypadku opłaty za ciepło - powierzchnia użytkowa lokalu, dla której ustalana jest opłata za użytkowanie tego lokalu
 - 3.2 W przypadku opłaty za c.o:
 - a) dla lokali opomiarowanych indywidualnie:
 - dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) - średnia miesięczna ilość ciepła w GJ dostarczonego do danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na m² p.u. lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego, określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych jednak nie mniej niż (0,04 GJ/m²) i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz cena 1 GJ energii cieplnej odpowiedniego dostawcy,
 - dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) - koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego lokalu, określane są wg zasady ustalonej wnioskiem ZPCz nr 41 w dniu 03.06.2006
 - 20 % koszty ogrzewania części wspólnej budynku rozliczane na lokal mieszkalny
 - 40% opłaty naliczane od powierzchni mieszkania (z wyłączeniem, o ile taka istnieje, powierzchni dobudowanej lub adaptowanej ogrzewanej w inny sposób)
 - 40% opłaty naliczane z podzielników kosztów ciepła (z wyłączeniem, o ile taka istnieje, powierzchni dobudowanej lub adaptowanej ogrzewanej w inny sposób)
 - b) dla lokali bez opomiarowania indywidualnego:

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) - średnia miesięczna ilość ciepła w GJ dostarczonego do danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na m² p.u. lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego, określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych jednak nie mniej niż **0,07 GJ/m²**) i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz cena 1 GJ energii cieplnej odpowiedniego dostawcy
- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej)

W przypadku gdy cały budynek nie posiada podzielników kosztów i urządzeń pomiarowych w lokalach to :

- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) - koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego lokalu, określane są wg zasady:

100% opłaty rozliczane według powierzchni poszczególnych lokali

II - w przypadku rozliczenia pojedynczego lokalu lub pomieszczenia nie posiadającego podzielników kosztów w budynku opomiarowanym w podzielniki kosztów w 80% stosuje się odpowiednia postanowienia § 4 pkt. II. 9 i pkt. II.1 O

3.3. W przypadku opłaty za podgrzanie wody

a) dla lokali opomiarowanych indywidualnie:

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) - iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody dla odpowiedniego dostawcy i określonego przez użytkownika zużycia na podstawie wskazań przepływomierzy zainstalowanych na odgałęzieniu instalacji ciepłej wody użytkowej do poszczególnych lokali mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tym lokalu oraz cena 1 GJ energii cieplnej,
- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) - iloczyn wynikowej wielkości średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody dla odpowiedniego dostawcy i rzeczywistego zużycia określonego na podstawie wskazań przepływomierzy zainstalowanych na odgałęzieniu instalacji ciepłej wody użytkowej do poszczególnych lokali mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tym. lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej,

b) dla lokali bez opomiarowania indywidualnego dla ustalenia wysokości opłaty pobranej i obliczonej . dla lokali mieszkalnych - iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1m³ wody i zużycia określonego zgodnie z § 4 pkt I.1.c. oraz ceny 1 GJ energii. cieplnej, . dla lokali użytkowych - iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1m³ wody i jednostkowego zużycia c.w. przypadającego na 1 m² powierzchni lokalu (określonego na podstawie ilorazu ilości dostarczonej ciepłej wody do węzła rozliczeniowego i powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego), powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

4. Opłata za ciepło (dla odpowiedniej grupy budynków) obejmuje następujące składniki kosztowe zgodnie z Ustawą Prawo Energetyczne:

4.1. Opłatę stałą za zamówioną moc cieplną - stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej

przez Spółdzielnię (na potrzeby c.o. i podgrzania wody) i ceny za moc zamówioną ustaloną w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE,

- 4.2. Opłatę za usługi przesyłowe - stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i stawki opłaty za usługi przesyłowe ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE,
- 4.3. Opłatę za nośnik ciepła - stanowiącą iloczyn ilości tego nośnika, dostarczonego w celu napełnienia i uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w obiektach Spółdzielni i ceny nośnika ciepła ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE,
- 4.4. inne opłaty wynikające z taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE odnoszące się do usług świadczonych na rzecz Spółdzielni
5. Wartość opłaty stałej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się (odrębnie dla budynków mieszkalnych i użytkowych wolnostojących) na podstawie ilorazu sumy miesięcznych kosztów określonych w pkt. 4 dla danej grupy odbiorców obsługiwanych przez danego dostawcę i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych bądź użytkowych budynków danej grupy odbiorców.
6. Wartość średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody ustala się jako iloraz sumy ilości ciepła do podgrzania wody w GJ w danym okresie rozliczeniowym i sumy zużycia ciepłej wody w m³ dla poszczególnych lokali w skali odpowiedniej grupy budynków (dla lokali opomiarowanych wg zużycia określonego na podstawie wodomierzy indywidualnych a dla lokali nieopomiarowanych wg zasad podanych w § 4 pkt 11 ppkt. c).
7. Odczyty podzielników ciepła dokonywane są drogą radiową co roku od dnia 1. września przez 20 dni roboczych. Jeżeli z jakiś przyczyn odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia mieszkania w celu dokonania odczytów zainstalowanych podzielników w terminie uzgodnionym z Wykonawcą. Wartości odczytów podzielników nie są potwierdzane przez lokatora. Po zakończonych odczytach Wykonawca przekazuje Spółdzielni zestawienie odczytów, które następnie zostanie przekazane przez Spółdzielnię lokatorom poprzez włożenie do skrzynek pocztowych, w celu weryfikacji ich poprawności. Lokator, który zauważy rozbieżność, pomiędzy odczytem z zestawienia a stanem faktycznym wyświetlanym na podzielniku jest zobowiązany do zgłoszenia tego faktu Spółdzielni w ciągu 5 dni i udostępnienia mieszkania w określonym terminie w celu dokonania weryfikacji odczytu. Jeżeli lokator nie zastosuje się do tego zapisu, wszelkie reklamacje dotyczące wysokości odczytu nie zostaną uwzględnione.
8. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wynikającej z winy lokatora, lokator będzie obciążony za odczyt bezpośredni dodatkową opłatą w - wysokości określonej w umowie z Wykonawcą.
9. W przypadku braku możliwości odczytu, nie udostępnienia lokalu, braku podzielników, braku oprogramowania podzielników, bądź stwierdzenia manipulowania przy podzielnikach np. zerwanie i klejenie plomb oraz w lokalach w których nie wyrażono zgody na montaż podzielników a także w przypadku wymiany

grzejników bez wiedzy i zgody spółdzielni, rozliczenie ciepła w tych lokalach nastąpi według niżej opisanych zasad:

A/ Lokale, w których nie wyrażono zgody na montaż lub zaprogramowanie podzielników będą rozliczane według maksymalnego zużycia w budynku na m² w danym okresie rozliczeniowym. W ten sam sposób rozliczane będą lokale, w których dokonano samowolnego demontażu większości podzielników ciepła.

B/ Pomieszczenia z zainstalowanym i zinwentaryzowanym grzejnikiem, w których nie można dokonać odczytu, nie spowodowane ingerencją zewnętrzną lokatora (np. samoistne uszkodzenie podzielnika) będą rozliczane według oszacowania średniego zużycia na moc zainstalowaną w mieszkaniu (suma odczytów z podzielników sprawnych dzielona przez sumę mocy grzejników ze sprawnymi podzielnikami pomnożona przez moc grzejnika z niesprawnym podzielnikiem). Jeżeli sposób ten nie będzie możliwy do zastosowania, wtenczas pomieszczenie to zostanie rozliczone według średniego zużycia na moc w budynku.

C/ Pomieszczenia z zainstalowanym i zinwentaryzowanym grzejnikiem, w których nie można dokonać odczytu, spowodowane ingerencją zewnętrzną lokatora (zerwany podzielnik, brak dostępu, uszkodzony, zerwana plomba, itp.) będą rozliczane według podwojonego oszacowanego średniego zużycia na moc w budynku.

D/ Pomieszczenia, w których samowolnie (bez zgody i wiedzy spółdzielni) został dokonany demontaż grzejnika lub też nie udostępniono ich do wykonania inwentaryzacji, zostaną rozliczone według podwojonego średniego kosztu przypadającego na m² danego pomieszczenia w danym okresie rozliczeniowym.

E/ W przypadku stwierdzenia manipulacji, polegającej na samowolnej wymianie grzejników (bez wiedzy i zgody Spółdzielni) a także w przypadkach, gdy zaistnieje domniemanie posiadania nieopomiarowanych grzejników w sezonie grzewczym wymienianych w trakcie jego trwania (np. zainstalowane zawory na wejściu i powrocie wody do grzejnika) lokal taki zostanie rozliczony według podwojonego maksymalnego zużycia w budynku na m² w danym okresie rozliczeniowym.

10. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb. W przypadku wystąpienia tych sytuacji. Użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielnika. Wysokość kosztów związanych z obsługą podzielników wykazuje umowa z Wykonawcą.
11. Koszty dotyczące corocznego rozliczania podzielników kosztów centralnego ogrzewania ustalone przez Zarząd Spółdzielni zostaną uwzględnione w rachunku przy rozliczeniu ciepła wg podzielników kosztów. Wysokość tych kosztów wynikać będzie z iloczynu jednostkowego kosztu związanego z wymianą i rozliczaniem podzielników oraz ilości podzielników w danym lokalu.
12. Koszty niezawinione przez Spółdzielnię wynikające z dodatkowych czynności związanych z obsługą podzielników a powstałe z działań przeprowadzonych na indywidualny wniosek lokatora bądź grupy członków Spółdzielni obciążają bezpośrednio ~. wnioskodawców.

III. Warunki rozliczania wody i kanalizacji

1. Lokale mieszkalne posiadające wodomierze indywidualne na ciepłej i zimnej wodzie będą rozliczane na podstawie odczytu z wodomierzy.
2. Wysokość opłat określa się w następujący sposób
 - a) opłata pobrana (zaliczkowa) przypadająca na dany lokal wynika z ilości wody określonej przez użytkownika lub wynikającej z symulacji komputerowej oraz ceny jednostkowej ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - b) opłata obliczona (wynikowa) przypadająca na dany lokal wynika z rzeczywistej ilości wody określonej na podstawie przepływomierzy zainstalowanych w lokalu za dany okres rozliczeniowy oraz ceny jednostkowej określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Tak określony koszt opłaty odpowiednio zwiększa lub zmniejsza różnica bilansowa zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 10 niniejszego regulaminu.
3. Dla mieszkań nie opomiarowanych stosuje się odpowiednio zasady określone w §4 pkt I.1.

IV. Warunki rozliczania gazu

1. Lokale wyposażone w indywidualne liczniki gazu rozliczają się bezpośrednio z dostawcą tj. POZG.
2. Z tytułu zużycia gazu dla lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazu pobiera się następujące opłaty:
 - a) opłatę pobraną (zaliczkową) przypadającą na dany lokal ustala się na podstawie średniej ilości gazu wynikającej z poprzednich okresów rozliczeniowych w przeliczeniu na jedną osobę dla danego węzła rozliczeniowego, ilości osób zamieszkałych w danym lokalu i ceny 1,0 m³ gazu ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - b) opłatę obliczoną (wynikową) za dany lokal ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty dostawy gazu w danym okresie rozliczeniowym (uwzględniając zarówno koszt zużycia gazu oraz inne koszty związane z jego dostawą objęte fakturą dostawcy np. opłatę eksploatacyjną za liczniki) w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w danym węźle rozliczeniowym oraz ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

V. Warunki rozliczania energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytkowania i piwnic.

1. Lokale mieszkalne w budynkach będą rozliczane z kosztów zużycia energii elektrycznej na podstawie faktycznego odczytu z liczników ogólno-administracyjnych.
2. Ilość energii elektrycznej przypadającej na dany budynek obejmuje:
 - a) zużycie energii elektrycznej przez oświetlenie terenu Spółdzielni w przypadku lamp zasilanych z budynku
 - b) zużycia energii elektrycznej przez dany budynek na oświetlenie klatek schodowych, ciągów piwnicznych i piwnic a także na zasilanie instalacji domofonowej i telewizji kablowej.
3. Z tytułu zużycia energii elektrycznej pobiera się następujące opłaty:
 - a) opłatę pobraną (zaliczkową) przypadającą na dany lokal ustala się na podstawie średniego zużycia energii elektrycznej wynikającego z poprzednich okresów (

rozliczeniowych w przeliczeniu na osobę zameldowaną w lokalu.

- b) opłatę obliczoną (wynikową) za dany lokal ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty dostawy energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym (uwzględniając zarówno koszt zużycia energii elektrycznej oraz inne koszty związane z jej dostawą objęte fakturą dostawcy np. opłatę eksploatacyjną za liczniki) w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w danym węźle rozliczeniowym oraz ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej przez użytkownika lokalu sprawa zostanie skierowana do organów ścigania i dostawcy energii, a osoba winna zostanie obciążona kosztami związanymi z tym zdarzeniem.
 5. Dla stałych zewnętrznych odbiorów energii powyżej 0,5 KW punkty odbioru muszą zostać opomiarowane przez odbiorcę.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Dla mieszkań posiadających indywidualne opomiarowanie w budynkach nowo oddanych powyższe zasady są wprowadzane z chwilą oddania budynku do eksploatacji. Jako wstępne dane wprowadzone są średnie zużycia obowiązujące w Spółdzielni (po pierwszym odczycie korygowane do faktycznego zużycia na dany lokal).
2. W przypadku zaistnienia możliwości technicznych (zainstalowanie właściwego opomiarowania) do rozliczenia zużycia poszczególnych mediów dla lokali użytkowych zasady określone dla lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio.
3. Uzyskane przez Spółdzielnię kwoty bonifikat z tytułu nie wywiązania' się poszczególnych Dostawców z warunków umownych zostaną uwzględnione w poszczególnych okresach rozliczeniowych
4. Kwoty bonifikat udzielone użytkownikom lokali z tytułu niedotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczania mediów nie mogą przekraczać wartości bonifikat uzyskanych przez Spółdzielnię od Dostawców.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo okresowej, wrywkowej kontroli urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
6. Użytkownik lokalu korzystając z mediów w pomieszczeniach piwnicznych i wspólnych w inny niż ogólnie przyjęty sposób winien uzyskać ze Spółdzielni zgodę oraz opomiarować media na własny koszt oraz ponosić ich koszty

§ 6

Warunki uzyskania bonifikaty

1. Warunki uzyskania bonifikat z tytułu energii cieplnej dla mieszkań opomiarowanych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998 w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

2. Naliczaniu opłat za zużycie mediów od osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym podlegają należności rozliczane dla mieszkań nieopomiarowanych z tytułu zimnej i ciepłej wody - gazu
3. Przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby posiadające zameldowanie na pobyt stały lub czasowy, dłuższy niż 2 miesiące. Przez określenie "miesiąc" należy rozumieć kalendarzowy okres miesięczny rozpoczynający się pierwszego, a kończący ostatniego dnia danego miesiąca włącznie co oznacza, że okres dłuższy niż dwa miesiące odnosi się do czasu zawierającego okres większy od pełnych dwóch miesięcy kalendarzowych np. 2 miesiące i 1 dzień.
4. Ustala się, że użytkownik lokalu korzystał będzie w okresie wyszczególnionym poniżej ze zwolnienia z opłat miesięcznych wyszczególnionych w § 6 pkt 2 w przypadku udokumentowanej nieobecności osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym jeżeli okres ich nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkami określonymi w pkt 8.
Podstawą do zmniejszenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym są:
 - wyjazdy zagraniczne,
 - służba wojskowa,
 - pobyt w internatach, domach studenckich i na kwaterach prywatnych młodzieży uczącej się,
 - przebywanie na statkach pracowników morza,
 - pobyt w miejscach odosobnienia
 - więzieniach,
 - pobyt w lecznictwie zamkniętym itp. przypadki.
5. Przypadki szczególne zasługujące na uwzględnienie będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Warunkami do zwolnienia wynikającego z § 6 pkt 4 i 5 są:
 - zgłoszenie i udokumentowanie w Dziale Administracyjnym Spółdzielni faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy,
 - dopełnienie określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego.
7. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania do Administracji Osiedla zmiany ilości osób w zajmowanym lokalu wynikającej z zameldowania i wymeldowania w przypadkach wymienionych w pkt. 4.
Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób korzystających z w/w usług/nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych wartości czynszu i dokonania korekty naliczeń wstecz.
Nie zgłoszone zwiększenia liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy oraz powrotu osób zwolnionych z opłat na podstawie pkt. 4 powoduje:
 - wsteczne obciążenie należną Spółdzielni kwotą, - obciążenie ustawowymi odsetkami.
8. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat czynszowych w zakresie niniejszych zasad winny być zgłaszane w Dziale Administracji. Zgłoszenia dokonane do 15- go danego miesiąca będą uwzględniane od 1- go dnia danego miesiąca, po 15- tym od 1 dnia następnego miesiąca.
9. W nowo oddanych budynkach obowiązuje opłata wg ilości osób objętych przydziałem

chyba, że użytkownik lokalu zgłosi, iż zachodzi przypadek wymieniony w pkt 4.

§7

1. Regulamin obowiązuje z chwilą zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i dotyczy wszystkich rozliczeń dokonywanych po dacie przyjęcia niniejszego Regulaminu (również, jeśli czasokres rozliczenia dotyczy wcześniejszego okresu). -

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/2009 z dnia 18.05.2009 r.