

R e g u l a m i n

opłat za media

§ 1

Zakres regulaminu.

1. Regulamin określa zasady naliczania opłat w spółdzielni za media tj. nośniki energii cieplnej, gazu, wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej dla lokali w budynkach wyposażonych w:
 - liczniki ciepła (c.o.),
 - wodomierze zbiorcze na ciepłą wodę (c.w.),
 - wodomierze zbiorcze na zimną wodę (z.w.),
 - zbiorcze liczniki gazu,
 - zbiorcze liczniki energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytku i oświetlenia terenu.
2. Naliczanie i rozliczanie opłat odbywa się za pomocą programów przyjętych do stosowania przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rozliczenie centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów oraz ciepłomierzy indywidualnych odbywa się na podstawie „Zasad rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w SM” Janowo” w Rumi przyjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stanowiących załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 2

Ogólne zasady rozliczania 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. Rozliczenia zużycia poszczególnych mediów będą odbywały się w następujących terminach:
 - maj (koniec sezonu grzewczego),
 - grudzień (koniec danego roku obrachunkowego) z wyłączeniem rozliczenia centralnego ogrzewania.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu rozliczenia danego medium w określonym powyżej terminie.
3. Użytkownicy lokali są obowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu należności za dane media zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi niniejszym regulaminem i w terminach opłat czynszowych określonych statutem Spółdzielni.
4. Okresowe miesięczne opłaty, zwane dalej „opłatami pobranymi”, wnosi się w zryczałtowanej wysokości określonej na podstawie ilości zużycia danego medium

w poprzednim bądź analogicznym okresie rozliczeniowym przy uwzględnieniu wskaźnika korygującego uwzględniającego uwarunkowania mające wpływ na aktualny poziom zużycia danego medium w przeliczeniu na jeden miesiąc.

W przypadku zużycia ciepła bierze się pod uwagę trzy ostatnie okresy rozliczeniowe (nie dotyczy to budynków nowo zrealizowanych, dla których wielkość miesięcznych opłat ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o analizy zużycia ciepła w spółdzielni w analogicznym okresie).

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 pokryje kosztów wynikających z rzeczywistego zużycia.
6. Na wniosek użytkownika lokalu spółdzielnia dokona korekty opłat pobranych na podstawie bieżących odczytów.
7. Zgłoszenie wniosku określonego w ust. 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 danych nastąpi w wymiarze opłat czynszowych w miesiącu bieżącym - w przypadku zgłoszenia powyższego do 15 danego miesiąca. W przeciwnym wypadku korekta wysokości opłat nastąpi w następnym miesiącu licząc od daty zgłoszenia.
9. Ostateczne rozliczenie za okres rozliczeniowy dokonywane jest do dwóch miesięcy po upływie terminów ustalonych w ust. 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 pobranych oraz wszelkie koszty związane z rozliczeniem i funkcjonowaniem systemu opomiarowania.
10. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżącej opłaty czynszowej,
 - niedopłata zostaje zaksięgowana na konto czynszowe i należy ją wnieść łącznie z najbliższą opłatą czynszową. Na wniosek użytkownika lokalu może zostać ona rozłożona przez Zarząd Spółdzielni na raty.
11. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów oraz gdy na koncie czynszowym nie występują zaległości na pisemny wniosek użytkownika lokalu wypłata powstałej nadpłaty może nastąpić na konto bankowe właściciela lokalu.
12. Użytkownik lokalu nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia okresowej nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów. Analogicznie spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek (za okres rozliczenia) - w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia.
13. Zmiana cen mediów wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym powoduje zmianę ceny jednostkowej danej jednostki fizycznej medium w iloczynie określającym kwotę opłaty w czynszu (bez zmian średniej wielkości zużycia). Decyzję w zakresie terminu wprowadzenia zmiany ceny podejmuje Zarząd spółdzielni.

14. W przypadku, gdy użytkownik lokalu podaje do spółdzielni przy zmianie cen lub na koniec każdego miesiąca stany liczników indywidualnych, 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 śródkresów obliczeniowych).
15. W przypadku braku śródodczytów 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 nowy użytkownik lokalu przejmuje dotychczasowe zobowiązania wynikające z rozliczenia mediów. Stosowne oświadczenie winno zostać złożone przed objęciem lokalu.
17. W przypadku nieprawidłowego rozliczenia (np. pomyłka przy wprowadzaniu danych) dokonuje się stosownej korekty rozliczenia, a powstałe z tego tytułu różnice uwzględnia się w następnym okresie rozliczeniowym.
18. W przypadku, gdy użytkownik lokalu korzysta z dofinansowania do czynszu w formie dodatku mieszkaniowego wysokość nowego poziomu opłat zaliczkowych za zużycie mediów – licząc od następnego miesiąca po zakończeniu danego sezonu rozliczeniowego – określa się na poziomie faktycznego zużycia poszczególnych mediów w danym lokalu z analogicznego okresu rozliczeniowego.

§ 3

Warunki stosowania wodomierzy i ciepłomierzy oraz dokonywania odczytów.

1. Właścicielem wodomierzy bądź ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach jest użytkownik lokalu z wyłączeniem najemcy.
2. Obowiązkiem właściciela wodomierzy bądź ciepłomierzy jest:
 - konserwacja wodomierzy bądź ciepłomierzy,
 - legalizacja po okresie jej utraty (wodomierze c.w. i z.w. oraz ciepłomierz co 5 lat),
 - wymiana lub naprawa uszkodzonego wodomierza bądź ciepłomierza z obowiązkiem powtórnej legalizacji.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - uzyskanie warunków technicznych montażu wodomierzy w przypadku wykonania prac we własnym zakresie, a następnie po zamontowaniu wodomierzy zgłoszenie do spółdzielni celem założenia plomb (nie dotyczy najemcy),
 - zgłoszenie do spółdzielni faktu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy bądź ciepłomierzy oraz konieczności ponownej ich legalizacji,
 - dokonanie legalizacji wodomierzy bądź ciepłomierzy po okresie jej utraty (nie dotyczy najemcy),

- zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta urządzenia oraz przez spółdzielnię,
- zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem wodomierzy bądź ciepłomierzy,
- powiadomienie spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach wodomierzy bądź ciepłomierzy,
- zapewnienie upoważnionym przedstawicielom spółdzielni dostępu do wodomierzy bądź ciepłomierzy oraz możliwości wykonania prac 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 jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, spółdzielnia może :

- dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania albo,
- obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami w wysokości określonej w § 4.

5. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierza lub konieczność jego legalizacji, powoduje rozliczenie zużycia wody za ten okres wg średnich wskazań wyżej wymienionego wodomierza z okresu, w którym działanie wodomierza było prawidłowe. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności ciepłomierza lub konieczność jego legalizacji, powoduje rozliczenie zużycia ciepła za ten okres wg zużycia w analogicznym okresie poprzedniego sezonu grzewczego przy uwzględnieniu wskaźnika korygującego określającego stosunek zużycia ciepła w aktualnym sezonie grzewczym do analogicznego okresu poprzedniego sezonu grzewczego, w którym działanie ciepłomierza było prawidłowe.

Czasokres braku pomiaru zużycia nie może przekraczać 30 dni.

Przekroczenie powyższego terminu powoduje konieczność rozliczania zgodnie z § 4 niniejszego regulaminu.”

6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy oraz ciepłomierzy i przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie.

7. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię w lokalu mieszkalnym bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb sprawa zostanie skierowana do właściwego sądu, a użytkownik lokalu zostanie obciążony za okres od ostatniego prawidłowego odczytu liczników dwukrotnym ryczałtem wynikającym z iloczynu ilości zameldowanych osób i średniego zużycia w spółdzielni przypadającego na osobę, zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

W przypadku zaistnienia powyższej sytuacji w lokalu użytkowym do rozliczenia zużycia za okres od ostatniego prawidłowego odczytu licznika przyjmuje się dwukrotny ryczałt wynikający z ilości m² p.u. lokalu i średniego zużycia wody w spółdzielni w przeliczeniu na 1 m² p.u..

8. Indywidualne urządzenia pomiarowe zamontowane w poszczególnych mieszkaniach

odczytuje się wg następujących zasad:

- a) odczytów wodomierzy indywidualnych na potrzeby rozliczenia spółdzielnia dokonuje dwa razy w ciągu roku tj. na 31 maja oraz na 31 grudnia, natomiast ciepłomierze indywidualne odczytuje się raz w roku na koniec sezonu grzewczego,
- b) w przypadku braku zainstalowania na wodomierzach indywidualnych nakładek do zdalnego odczytu użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia do spółdzielni wskazań wodomierzy w terminie do pięciu dni od terminów określonych w pkt. a niniejszego punktu.
- c) w przypadku niemożności dokonania odczytów zgodnie z warunkami j.w, 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,
- e) użytkownik lokalu nie posiadający nakładek do zdalnego odczytu może każdorazowo przy zmianie cen danego medium lub na koniec każdego miesiąca podać do spółdzielni aktualny stan wodomierzy bądź ciepłomierzy, który zostanie uwzględniony w rozliczeniu,
- f) w przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, spółdzielnia przysługuje prawo w porozumieniu z użytkownikiem danego lokalu do bezpośredniego odczytu wodomierzy.

8. W przypadku uzyskania w następujących po sobie okresach rozliczeniowych odczytów wodomierzy indywidualnych niższych od poprzednich - podanych przez użytkownika lokalu - 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. Po potwierdzeniu zaistnienia podanej sytuacji spółdzielnia może dokonać naliczenia dodatkowej opłaty z tytułu ponownego rozliczenia mediów w wysokości równej wartości dwóch m³ ciepłej wody tj. energii cieplnej i nośnika wraz z kanalizacją.

10. W przypadku wystąpienia na koniec okresu rozliczeniowego różnicy pomiędzy zużyciem zimnej wody i kanalizacji określonym na podstawie wskazań liczników głównych w danej nieruchomości a sumą zużyć w poszczególnych lokalach w danej nieruchomości (ustalonych na podstawie wskazań liczników indywidualnych, bądź określonych w przypadku lokali nieopomiarowanych wg zasad podanych w § 4 pkt. I.1. ppkt. c) powstała w ten sposób różnica podlega rozliczeniu na wszystkie lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości zużycia wody i kanalizacji w danym lokalu.

11. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza indywidualnego w mieszkaniach na koniec danego okresu rozliczeniowego dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierzy i stosownej korekty rozliczenia. Powstałe z tego tytułu różnice w kosztach uwzględnia się w następnym okresie rozliczeniowym.

12. W przypadku nieprawidłowego funkcjonowania indywidualnego układu wodomierzowego na c.w.u. w budynkach z poziomym rozdziałem zasilania ilość zużycia c.w. przyjmuje się, jako równą ilości wody zimnej zużytej w tym samym okresie skorygowanej wskaźnikiem będącym ilorazem wielkości zużycia wody ciepłej do wody zimnej w danym węźle rozliczeniowym.

13. 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.

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 lokalach od wartości zużycia określonego w wystawionych fakturach dostawcy odejmuje się wielkości wynikające z indywidualnego zużycia przez użytkownika lokalu powierzchni opomiarowanych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego.

Pozostała wielkość dzieli się :

 - w przypadku rozliczenia wody i kanalizacji, ciepła do podgrzania wody - przez ilość osób zameldowanych w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy indywidualnych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego – z zastrzeżeniem ppkt. c)
 - w przypadku ciepła do celów c.o. - przez ilość m² p.u. lokali użytkowych nieopomiarowanych przynależnych do danego węzła rozliczeniowego
 - 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 lokale w danym budynku (w jego części związanej z poszczególnym węzłem rozliczeniowym) są wyposażone w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów c.o. lub indywidualne ciepłomierze ostateczne określenie wysokości opłat za c.o. następuje w oparciu o rozliczenie dokonane wg systemu opartego na „Zasadach rozliczeń kosztów c.o. w SM "Janowo" w Rumi.

Terminy oraz warunki umowne rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając zakończenie sezonu grzewczego.

II. Warunki rozliczania energii cieplnej.

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 najemcami lokali użytkowych z tytułu rozliczeń za ciepło obejmują następujące pozycje:
 - 2.1. W systemie opomiarowania indywidualnego:
 - a) „opłata stała za ciepło” - dot. łącznej opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej przez 12 m-cy w roku,
 - b) „opłata zmienna za c.o.” - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie -

pobieranej przez maksymalnie 8 m-cy w roku (okres sezonu grzewczego) – decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni,

- c) „opłata zmienna za podgrzanie wody” - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej w okresie dostarczania ciepłej wody użytkowej.

2.2. W systemie braku opomiarowania indywidualnego:

- a) „opłata stała za ciepło” - dot. łącznej opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej przez 12 m-cy w roku,
b) "opłata ryczałtowa za c.o." - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie - pobieranej przez maksymalnie 8 m-cy w roku (okres sezonu grzewczego)- decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Sp-ni,
c) "opłata ryczałtowa za c.w." - dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej - pobieranej w okresie dostarczania ciepłej wody użytkowej.

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 stałej za ciepło - powierzchnia użytkowa lokalu dla której ustalana jest opłata za użytkowanie tego lokalu,

3.2 w przypadku opłaty zmiennej c.o.: przy uwzględnieniu zapisów § 2 pkt. 4

a) dla lokali wyposażonych w ciepłomierze indywidualne bądź podzielniki kosztów, co w budynkach, w których rozliczenie odbywa się wg ciepłomierzy bądź podzielników kosztów:

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej):

- dla budynków rozliczanych, co najmniej trzy lata – średnia miesięczna ilość ciepła
- w GJ dostarczonego do danego lokalu, określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych przy uwzględnieniu wskaźnika korygującego uwzględniającego uwarunkowania mające wpływ na aktualny poziom zużycia i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz cena 1 GJ energii cieplnej.
- dla budynków nowooddanych – średnia miesięczna ilość ciepła w GJ dostarczonego do wszystkich budynków mieszkalnych w spółdzielni w przeliczeniu na m² p.u. lokali, określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz cena 1 GJ energii cieplnej skorygowana współczynnikiem wynikającym z zapotrzebowania na ciepło dla przedmiotowego budynku.

- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej):

- dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów – koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego lokalu, określa się w oparciu o Zasady rozliczeń kosztów c.o. w SM „Janowo” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
- dla budynków wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:
 - pierwszy sezon grzewczy – koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego ustalone na podstawie licznika zbiorczego rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego

- kolejne sezony grzewcze - koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego lokalu określa się na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy w oparciu o Zasady rozliczeń kosztów c.o. w SM „Janowo”.

b) dla lokali w budynkach (węzłach rozliczeniowych) bez opomiarowania indywidualnego (ciepłomierze indywidualne bądź podzielniki kosztów):

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) - średnia miesięczna ilość ciepła w GJ dostarczonego do danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na m² p.u. określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) - koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego ustalone na podstawie licznika zbiorczego rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego.

c) dla lokali bez podzielników kosztów c.o. w budynkach (węzłach rozliczeniowych), w których rozliczenie odbywa się wg podzielników kosztów:

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) – wysokość zaliczki określa się w oparciu o koszt ciepła dla danego lokalu z poprzedniego sezonu grzewczego z uwzględnieniem wzrostu cen ciepła na dany sezon grzewczy

- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) – koszt ciepła dla danego lokalu ustala się w oparciu o maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej dla danego węzła rozliczeniowego ustalony w oparciu o Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w SM „Janowo” w Rumi stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu oraz powierzchnię użytkową danego lokalu

Powyższe zasady dotyczą również pomieszczenia lokalu mieszkalnego, w którym jest brak podzielnika na grzejniku, na którym powinien być on zamontowany

3.3. W przypadku opłaty zmiennej c.w. przy uwzględnieniu zapisów § 2 pkt. 4

a) dla lokali opomiarowanych indywidualnie:

- dla ustalenia wysokości opłaty pobranej (zaliczkowej) - iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody 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 ceny 1 GJ energii cieplnej,
- dla ustalenia wysokości opłaty obliczonej (wynikowej) - iloczyn wynikowej wielkości średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody 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 1 m³ wody i zużycia określonego zgodnie z § 4 pkt. I.1 oraz ceny 1 GJ energii cieplnej,
- dla lokali użytkowych - iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ 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.

3.4. Cena 1 GJ określona w pkt. 3.2 i 3.3 stanowi sumę ceny ciepła (wyrażoną w złotych za GJ) i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe (wyrażone w złotych za GJ).

4. Opłata stała obejmuje następujące składniki kosztowe:

- 4.1. opłatę stałą za zamówioną moc cieplną - stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez spółdzielnię 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 abonamentową - stanowiącą iloczyn liczby przyłączy eksploatowanych przez spółdzielnię i stawki opłaty abonamentowej ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE,
 - 4.4. 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,
 - 4.5. 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 na podstawie ilorazu sumy miesięcznych kosztów określonych w pkt. 4 i powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości, przy uwzględnieniu miejsca powstania kosztów - węzła rozliczeniowego. Dla budynków przy ul. Stoczniewców 5 i Pomorskiej 3 rozliczenia dokonuje się łącznie w ramach danej nieruchomości – bez podziału na węzły rozliczeniowe.
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 danej nieruchomości (dla lokali opomiarowanych wg zużycia określonego na podstawie wodomierzy indywidualnych a dla lokali nieopomiarowanych wg zasad podanych w § 4 pkt I.1 ppkt. c) przy uwzględnieniu miejsca powstania kosztów.

7. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia mieszkania w celu dokonania odczytów zainstalowanych podzielników w terminie podanym przez spółdzielnię. Wartości odczytów podzielników są potwierdzane przez lokatora.
8. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu (usprawiedliwiony brak lokatora) zostanie wyznaczony kolejny termin
9. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni podzielników kosztów w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań, obciążenie za lokal bądź pomieszczenie, którego dotyczy dana sytuacja nastąpi w oparciu o średnią wartość kosztów ogrzewania 1 m² p.u. wynikającego z kosztu zakupu ciepła dla danego węzła rozliczeniowego i powierzchnię użytkową danego lokalu bądź powierzchnię danego pomieszczenia.
Natomiast, jeżeli użytkownik lokalu zdemontuje grzejnik w pomieszczeniu, które powinno być wyposażone w grzejnik (powyższe nie dotyczy łazienki) rozliczenie tego pomieszczenia nastąpi wg minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej dla danego węzła rozliczeniowego ustalony w oparciu o Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w SM „Janowo” w Rumi stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu oraz powierzchnię użytkową danego pomieszczenia.
10. W przypadku, gdy $\frac{3}{4}$ uprawnionych użytkowników lokali z danego węzła rozliczeniowego złoży pisemny wniosek o rezygnację z dokonywania rozliczeń w oparciu o podzielniki kosztów, rozliczenia całego węzła dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych przynależnych do danego węzła.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zabezpieczenia podzielników kosztów c.o. przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb. W przypadku wystąpienia tych sytuacji użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielników. Wysokość kosztów związanych z obsługą podzielników ustala Zarząd Spółdzielni.
12. Koszty funkcjonowania systemu opomiarowania oraz dotyczące corocznego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania ustalone przez Zarząd Spółdzielni zostaną uwzględnione przy rozliczeniu ciepła. Wysokość tych kosztów wynikać będzie z iloczynu jednostkowych kosztów o których mowa wyżej oraz ilości podzielników w danym lokalu a w przypadku ciepłomierzy indywidualnych z ich ilości w danym węźle.
13. Koszty wynikające z dodatkowych czynności związanych z obsługą podzielników, a powstałe z działań przeprowadzonych na indywidualny wniosek użytkownika bądź grupy użytkowników obciążają bezpośrednio wnioskodawców.
14. Szczegółowe założenia i opis do programu rozliczającego koszty centralnego ogrzewania zawiera załącznik nr 1 „Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w SM „Janowo” w Rumi”.

Opierając się na wyżej określonych „Zasadach...” dokonuje się rozliczeń kosztów c.o. poniesionych przez spółdzielnię na poszczególne lokale położone w jej zasobach.

III. Warunki rozliczania wody i kanalizacji.

1. Lokale 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 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 przy uwzględnieniu § 3 pkt. 10.
3. Dla lokali nieopomiarowanych zasady określone w § 3 pkt. 10. stosuje się odpowiednio.

IV. Warunki rozliczania gazu.

1. Lokale wyposażone w indywidualne liczniki gazu rozliczają się bezpośrednio z dostawcą.
2. Z tytułu zużycia 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 zamieszkających w danym lokalu i ceny 1 m³ gazu ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - b) opłatę obliczoną (wynikową) - ustala się w oparciu o zasady określone w ppkt. a przy uwzględnieniu rzeczywistego zużycia gazu w okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenia zużycia gazu dokonuje się jeden raz na koniec danego roku obrachunkowego.

V. Warunki rozliczania energii elektrycznej wspólnego użytku.

1. Lokale mieszkalne w budynkach będą rozliczane na podstawie faktycznego odczytu z liczników ogólno-administracyjnych.
2. 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 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, powierzchni użytkowej danego lokalu i odpowiadającym temu zużyciu cenom jednostkowym określonym odrębnymi przepisami.
 - b) opłatę obliczoną (wynikową) - ustala się w oparciu o zasady określone w ppkt. a) przy uwzględnieniu rzeczywistego zużycia energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym.
3. Ilość energii elektrycznej przypadającej na dany lokal obejmuje:
 - a) zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu spółdzielni w odniesieniu do m² całkowitej powierzchni użytkowej lokali w zasobach spółdzielni.
 - b) zużycia energii elektrycznej przez daną część budynku na oświetlenie klatek schodowych i piwnic w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej lokali położonych w części budynku obsługiwanej przez dany licznik elektryczny.
4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej przez użytkownika

lokalu sprawa zostanie skierowana do właściwego sądu, a osoba winna zostanie obciążona kosztami związanymi z tym zdarzeniem.

5. Czas włączenia i wyłączenia lamp oświetlenia parkowego każdorazowo ustala się uwzględniając zmianę warunków zewnętrznych.

§ 5

Postanowienia końcowe.

1. Dla lokali 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 członkom spółdzielni bądź najemcom z tytułu niedotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczania mediów nie mogą przekraczać wartości bonifikat uzyskanych przez spółdzielnię od dostawców.
5. Do czasu pierwszej legalizacji ciepłomierzy indywidualnych (włącznie z pierwszą legalizacją) w budynkach usytuowanych na Osiedlu Centrum obowiązki wynikające z § 3 pkt. 2 i 3 niniejszego regulaminu dotyczące napraw i legalizacji ciepłomierzy indywidualnych należą do spółdzielni.
6. Do czasu pierwszej pełnej amortyzacji dwufunkcyjnych pieców gazowych znajdujących się w lokalach w budynkach usytuowanych na Osiedlu Centrum przeglądy i konserwacja oraz ewentualna wymiana pieca należy do spółdzielni.

§ 6

Warunki uzyskania bonifikaty.

1. Warunki uzyskania bonifikat określają umowy z poszczególnymi Dostawcami mediów.
2. Naliczaniu opłat za zużycie mediów od osób zameldowanych w danym lokalu mieszkalnym podlegają należności rozliczane dla mieszkań nieopomiarowanych z tytułu:
 - zimnej i ciepłej wody
 - gazu
3. Pod pojęciem osoby zamieszkującej w danym lokalu rozumie się osobę fizyczną przebywającą w danym lokalu na pobyt stały lub czasowy.
4. Ustala się, że użytkownik lokalu będzie korzystał z bonifikaty w przypadku

udokumentowanej nieobecności osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym bądź złoży stosowne oświadczenie.

5. Szczegółowe zasady określa uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie zasad udzielania bonifikat.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2023 z dnia 23.10.2023 r.