

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

W OKRESIE PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO

(tekst jednolity - dodano §2 pkt.2k; pkt. 4o; pkt.4p)

I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.).

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5 poz. 29).
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 r. z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 193 poz. 1423 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193 poz. 1423).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do ustalenia:
 - a) sposobu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków wynikających ze zużycia indywidualnych lokali oraz różnic wynikających ze wskazania wodomierza głównego budynku oraz sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i ewentualnych kosztów ryczałtowych lokali nieopomiarowanych.
 - b) sposobu podziału kosztów dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody.
 - c) sposobu rozliczania kosztów zmiennych podgrzania wody wynikających z ilości dostarczonej energii cieplnej i indywidualnych zużyć lokali oraz kosztów opłat stałych ciepła dostarczanego na potrzeby podgrzania wody.
 - d) sposobu rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wynikających z ilości dostarczonej energii cieplnej i indywidualnych zużyć lokali oraz kosztów stałych wynikających z dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
 - e) sposobu kalkulacji stawek i ustalania wysokości zaliczek na poczet zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody oraz centralnego ogrzewania dla lokali

mieszkalnych i niemieszkalnych będących w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie.

f) Zakresu praw i obowiązków użytkowników lokali w kwestiach dotyczących rozliczania mediów

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają :

- a) **Spółdzielnia** – Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej z siedzibą przy Al. 3 Maja 12 w Warszawie;
- b) **dostawca** – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne oraz przedsiębiorstwo energetyki cieplnej - przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi taką w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz w zakresie wytwarzania i obrotu energią ciepłą;
- c) **odbiorca** – podmiot który dokonuje nabycia energii bezpośrednio od dostawcy;
- d) **użytkownik** - członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu lub ekspektatywy tych praw, posiadająca lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu oraz posiadająca lokal bez tytułu prawnego.
- e) **wodomierz indywidualny** - przyrząd pomiarowy w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (tj. Dz.U Nr 243 z 2004r., poz.2441 z późniejszymi zmianami), przeznaczony do pomiaru zużycia wody i ścieków, sprawny, nieuszkodzony, prawidłowo zabudowany w instalacji wodnej i posiadający ważną cechę legalizacji urzędu podległego administracji miar albo podmiotu upoważnionego; (okres ważności wynosi 5 lat zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody), nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia, protokół montażu/wymiany sporządzony przez Spółdzielnię lub uprawnione przez Spółdzielnię podmioty.
- f) **ciepłomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru zużycia energii cieplnej, sprawny, nieuszkodzony, prawidłowo zabudowany w instalacji cieplnej i posiadający ważną cechę legalizacji urzędu podległego administracji miar albo podmiotu upoważnionego;
- g) **cena m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków** - opłata za 1m³ wody, która obejmuje koszty dostawy wody zimnej i koszty odprowadzenia ścieków, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie danego miasta/ gminy;
- h) **cena podgrzania m³** - koszt podgrzania 1m³ wody wynikający z podziału kosztów zmiennych za dostarczoną energią ciepłą oraz przyjętych zasad rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody.
- i) **woda techniczna** - ilość zużytej wody zimnej będąca różnicą pomiędzy odczytem z wodomierza głównego a sumą odczytów ze wszystkich wodomierzy indywidualnych, i sumą kosztów ryczałtowych. Woda techniczna wynika z tolerancji pomiarowych wodomierzy oraz zużycia wody do celów administracyjno-gospodarczych;
- j) **koszt ryczałtowy** – przyjęta wielkość zużycia wody, stosowana w przypadku lokali nieopomiarowanych lub lokali, w których z przyczyn zależnych od użytkownika nie było możliwe dokonanie odczytu lub wymiany wodomierzy;
- k) **wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczanej wody zimnej do budynku/ węzła pomiarowego zainstalowany na przyłączy wodociągowym.
- l) **ciepłomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczanej energii cieplnej do budynku/ węzła pomiarowego zainstalowany na przyłączy węzła cieplnego.
- m) **lokal mieszkalny** – lokal o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe;
- n) **lokal niemieszkalny** – lokal o charakterze niemieszkalnym w tym lokal użytkowy, biurowy, garaż, toalety wspólne, czy oznacza to, pralnia, suszarnia, itp.;
- o) **lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w sprawne, nieuszkodzone wodomierze/ ciepłomierze indywidualne z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami, w którym opomiarowane są wszystkie ujęcia wody. W przypadku przyporządkowania do lokalu ubikacji wspólnej, pralni, suszarni, garażu, ogródka - dla uznania powyższych za opomiarowane, wymagane jest opomiarowanie każdego z dodatkowych pomieszczeń/ przyłączy;
- p) **lokal nieopomiarowany** – lokal który nie posiada urządzeń pomiarowych wody/ energii

cieplnej oraz lokal w którym stwierdzono :

- pobór wody z pominięciem wodomierza,
- uszkodzenie wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
- zamierzone działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- brak lub uszkodzenie plomb montażowej założonej przez Spółdzielnię lub upoważnionego pracownika na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
- utratę ważności cech legalizacyjnych wodomierza/ ciepłomierza (w wyniku przekroczenia terminu ważności okresu legalizacji lub uszkodzenia cechy) zawinionej przez użytkownika,
- nieudostępnienie lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza/ ciepłomierza w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie;

- q) **odczyt wodomierza/ ciepłomierza** – stwierdzenie rzeczywistego stanu wskazań wodomierza/ ciepłomierza potwierdzone przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię Mieszkaniową, zwaną dalej Odczytującym na dany dzień, stanowiący końcową datę okresu rozliczeniowego;
- r) **okres rozliczeniowy** – przedział czasowy ustalony przez Spółdzielnię, w którym dokonywane są odczyty urządzeń pomiarowych i za które wykonywane jest rozliczenie mediów;
- s) **zaliczka miesięczna** – miesięczna opłata dla użytkowników lokali wyposażonych w wodomierze/ ciepłomierze, obliczana w oparciu o normy zużycia wody/ energii cieplnej w lokalu, rozliczana okresowo w oparciu o indywidualne wskazania zużycia urządzeń pomiarowych.
- t) **zaliczkowy ryczałt miesięczny** – miesięczna opłata zaliczkowa dla użytkowników lokali nieopomiarowanych (zgodnie z definicją zawartą w art. II ust. 2 pkt p), ustalona na bazie przyjętych norm osobowych lub metrażowych.
- u) **powierzchnia grzewcza** – powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki, w tym części korytarza wydzielonego pełnymi przegrodami budowlanymi oraz pomieszczeń bez grzejników, wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, wc, etc.), które traktuje się jako ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń lokalu.
- v) **okres grzewczy** – okres obejmujący miesiące od października do kwietnia (łącznie 7 miesięcy) w trakcie, którego koszty energii cieplnej rozliczane są proporcją 30% do 70% na pokrycie kosztów podgrzewania wody (CW) i centralnego ogrzewania (CO) chyba, że faktury dostawcy wykazują inny podział.
- w) **użyte skróty:**
ZW - zimna woda;
CW – ciepła woda;
CO – centralne ogrzewanie;
SM – Spółdzielnia Mieszkaniowa

III. Postanowienia szczegółowe

§ 1 Terminy rozliczenia i daty odczytów.

1. Okresem rozliczeniowym dla rozliczenia zimnej wody i ścieków oraz podgrzania wody są okresy półroczne.
2. Odczyty dokonywane będą na koniec czerwca oraz koniec grudnia każdego roku.
3. Użytkownik lokalu jest zobligowany do udostępnienia lokalu w terminach odczytu wskazanych przez Spółdzielnię.
4. Maksymalny termin odczytu upływa 20-go dnia miesiąca po okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku braku udostępnienia lokalu w w/w/ terminie Spółdzielnia dokona naliczenia na podstawie zużycia z poprzedniego okresu, które będzie stanowiło podstawę do rozliczenia

- za dany okres rozliczeniowy.
6. Dwukrotne i większe uchylanie się od udostępniania lokalu, będzie skutkowało od kolejnego okresu rozliczeniowego traktowaniem lokalu jako lokal nieopomiarowany.
 7. W przypadku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
 8. Dla lokali posiadających ciepłomierze odczyty dokonywane są do 20-go stycznia w roku następującym po okresie rozliczeniowym.
 9. W przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu w celu odczytu stanu wodomierzy/ ciepłomierzy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię użytkownicy lokali zobowiązani są do przekazania właściwej Administracji stanu liczników nie później niż 3 dni przed granicznym terminem dokonywania odczytów.
 10. Przy braku odczytów ciepłomierzy w w/w okresie, Spółdzielnia dokonuje wyliczenia na podstawie zużycia na bazie roku poprzedzającego okres bieżącego rozliczenia, które będzie stanowiło podstawę do rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
 11. W przypadku zbycia (sprzedaży, darowizny, zamiany) lokalu zbywca oraz nabywca zobowiązani są do dokonania odczytu wodomierzy indywidualnych i ciepłomierzy indywidualnych w obecności uprawnionego pracownika Spółdzielni i umieszczenia ich wskazań w sporządzonym i podpisanym przez siebie protokole oraz przekazania go pracownikowi Spółdzielni.
 12. W przypadku braku dokonania odczytów w sposób określony w ust. 11 powyżej zbywca i nabywca lokalu mogą złożyć w administracji Spółdzielni oświadczenie podpisane przez obie strony o stanie wodomierzy indywidualnych i ciepłomierzy indywidualnych w zbywanym lokalu. Brak takiego oświadczenia skutkował będzie proporcjonalnym rozliczeniem kosztów ZW, CW oraz CO pomiędzy zbywcę i nabywcę w ten sposób, że:

$$Z = K \times (LP/LC)$$

$$N = K \times (LZ/LC)$$
gdzie:
Z - koszt przypadający na zbywcę
N – koszt przypadający na nabywcę
K – koszt ZW, CW oraz CO
LP – liczba dni od początku okresu rozliczeniowego do dnia zbycia lokalu włącznie
LC – całkowita liczba dni w okresie rozliczeniowym
LZ – liczba dni od dnia następującego po zbyciu lokalu do ostatniego dnia okresu rozliczeniowego.
 13. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody oraz centralnego ogrzewania dokonane będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego
 14. W przypadku zmiany cen wody i energii cieplnej przez dostawców Spółdzielnia może wyznaczyć dodatkowe terminy odczytów.
 15. Spółdzielnia może dokonać niezapowiedzianych odczytów kontrolnych wodomierzy.
 16. W przypadku niestandardowych (dodatkowych) terminów odczytów, dokonywanych np. z powodu zmiany ceny wody, Spółdzielnia powiadomi o tym fakcie użytkowników lokali nie później niż 7 dni przed datą planowanego odczytu.

§ 2 Kalkulacja stawek i rozliczanie kosztów.

1. Rozliczanie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

- a) Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są odrębnie dla każdego budynku posiadającego węzeł wodny/ wodomierz główny budynku. GM
- b) Koszty zużycia zimnej wody (opomiarowanej) w lokalu określa się na podstawie indywidualnych zużyć wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ceny wynikającej z aktualnie obowiązującej taryfy za zbiorowe dostarczenie wody i zbiorowe odprowadzenie ścieków dla

danego miasta/ gminy.

- c) Zużycie zimnej wody stanowi sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu, w tym tych, które wskazują zużycie wody na potrzeby podgrzewu.
- d) Koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu opomiarowanym stanowi iloczyn sumy zużyć wszystkich wodomierzy lokalu oraz ceny za ZW i ścieki wynikająca z aktualnej taryfy za zbiorowe dostarczenie wody i zbiorowe odprowadzenie ścieków dla danego miasta/ gminy.
- e) Koszt zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków pomniejszany jest o comiesięczne zaliczki, wnoszone na poczet przyszłych rozliczeń.
- f) Saldo rozliczenia księgowane jest na indywidualnym koncie użytkownika lokalu, które w przypadku nadpłaty zostanie zaliczone na poczet przyszłych rozrachunków, a w przypadku niedopłaty będzie wymagalne w terminie określonym na indywidualnym piśmie informującym o wyniku rozliczenia kosztów wody. Po upływie wspomnianego terminu płatności, aż do momentu uregulowania należności, Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
- g) Koszt ryczałtowy zimnej wody dla lokali nieopomiarowanych ustala się w miesięcznej wysokości 6 m^3 / wodomierz / miesiąc.
- h) Różnice wynikającą pomiędzy wskazaniem zużycia wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych lokali opomiarowanych i zużyć ryczałtowych stanowią wodę techniczną.
- i) Koszt wody technicznej zostanie podzielony na poszczególne lokale budynku w takiej samej wysokości dla każdego lokalu.

2. Rozliczanie kosztów podgrzania wody.

- a) Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania 1 m^3 wody rozliczane są odrębnie dla każdego budynku posiadającego węzeł cieplny.
- b) Koszty podgrzania wody w lokalu opomiarowanym określa się na podstawie indywidualnych zużyć wodomierzy ciepłej wody oraz ceny podgrzania wynikającej z wyliczenia kosztów energii cieplnej zmiennej służącej na podgrzanie wody.
- c) Zużycie ciepłej wody stanowi sumę wskazań wszystkich wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalu.
- d) Cena podgrzania 1 m^3 wody, w przypadku budynków, w których nie ma zainstalowanego dodatkowego ciepłomierza mierzącego w budynku zużycie energii cieplnej na poczet podgrzania wody, stanowi 30% w okresie grzewczym lub 100% poza okresem grzewczym sumy kosztów zmiennych energii cieplnej (wynikających z ewidencji księgowej SM) z okresu rozliczeniowego, dzielonych przez sumę zużyć indywidualnych liczników CW oraz zużyć ryczałtowych.
- e) Cena podgrzania wody, w przypadku budynków, w których został zainstalowany dodatkowy ciepłomierz mierzący w budynku zużycie energii cieplnej na poczet podgrzania wody, stanowi sumę kosztów zmiennych energii cieplnej wynikającej ze zużycia dodatkowego ciepłomierza mierzącego zużycie energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, dzielonych przez sumę zużyć indywidualnych liczników CW oraz zużyć ryczałtowych.
- f) Koszt podgrzania wody w lokalu opomiarowanym to iloczyn sumy zużyć indywidualnych wodomierzy ciepłej wody lokalu oraz wyliczonej ceny podgrzania 1 m^3 wody.
- g) Koszt opłaty stałej CW, to koszt stały energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody (za okres rozliczeniowy), wynikający z ewidencji księgowej SM, wyliczony na bazie sumy kosztów stałych CW dzielonych przez całkowitą powierzchnię użytkową budynku razy powierzchnia użytkowa lokalu.
- h) Koszt podgrzania wody (stały i zmienny) pomniejszany jest o comiesięczne zaliczki, wnoszone na poczet przyszłych rozliczeń.
- i) Saldo rozliczenia księgowane jest na indywidualnym koncie użytkownika lokalu, które w przypadku nadpłaty zostanie zaliczone na poczet przyszłych rozrachunków, a w przypadku niedopłaty będzie wymagalne w terminie określonym na indywidualnym piśmie informującym o wyniku rozliczenia kosztów wody. Po upływie wspomnianego terminu płatności, aż do momentu uregulowania należności, Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.

- j) Koszt ryczałtowy podgrzewu dla lokali nieopomiarowanych ustala się w miesięcznej wysokości 4 m^3 / wodomierz / miesiąc.
- k) **Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla lokali, w których nie ma zamontowanego wodomierza CW (cieplej wody), które podłączone są do indywidualnych węzłów cieplnych, następuje na podstawie sumy kosztów energii cieplnej i kosztów zimnej wody (służącej do podgrzewu) wynikającej z ewidencji księgowej SM z okresu rozliczeniowego dzielonych przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych obsługiwanych przez ten węzeł i mnożoną przez metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Koszt energii cieplnej na poczet podgrzania wody stanowi 30% w okresie grzewczym lub 100% poza okresem grzewczym sumy kosztów energii cieplnej wynikającej z ewidencji księgowej SM z okresu rozliczeniowego.**
3. Rozliczenie zużycia wody w przypadku ujemnego zużycia przy zastosowanym poprzednio ryczałcie
- a) Wodomierze, które przy rozliczaniu zużycia wody zimnej i ciepłej, wykazują zużycie ujemne (minusowe) stosuje się korektę % odczytu.
- b) W celu skorygowania ujemnego zużycia do poziomu rzeczywistego należy wykonać następujące działania:

$$O - P = Z$$

$$Z \times (100\% / M) = W$$

$$W + 100\% = K$$

gdzie

O oznacza ostatni rzeczywisty odczyt wodomierza
P oznacza poprzedni odczyt wodomierza nie będący wielkością ryczałtową
Z oznacza liczbę zużytych rzeczywiście m^3
M oznacza liczbę m^3 zużycia ujemnego,
W oznacza wstępny współczynnik korekty %
K oznacza korektę % odczytu

4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
- a) Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdego budynku posiadającego węzeł cieplny.
- b) W przypadku lokali posiadających ciepłomierze indywidualne, koszty zmienne centralnego ogrzewania w lokalu określa się na podstawie indywidualnych zużyć ciepłomierzy oraz ceny GJ wynikający z ewidencji księgowej SM.
- c) Zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi sumę wskazań wszystkich ciepłomierzy zainstalowanych w lokalu.
- d) (uchylony)
- e) Koszt zmienny CO lokalu opomiarowanego, to iloczyn sumy zużyć ciepłomierzy indywidualnych lokalu oraz ceny 1 GJ wynikający z ewidencji księgowej SM.
- f) Lokale posiadające ciepłomierze indywidualne ponoszą również koszty stałe centralnego ogrzewania, wynikające z ewidencji księgowej SM.
- g) Koszty stałe CO stanowią sumę wszystkich kosztów stałych służących energii cieplnej na poczet centralnego ogrzewania, wynikających z ewidencji księgowej SM, które są dzielone przez sumę powierzchni grzewczych budynku i mnożone przez powierzchnię grzewczą każdego z lokali uczestniczących w procesie rozliczania kosztów CO.
- h) (uchylony)
- i) Cena ogrzania 1 m^2 powierzchni grzewczej lokalu, w przypadku budynków, w których nie ma

zainstalowanego dodatkowego ciepłomierza mierzącego w budynku zużycie energii cieplnej na poczet podgrzania wody, stanowi 70% wyłącznie w okresie grzewczym sumy kosztów zmiennych energii cieplnej (wynikających z ewidencji księgowej SM) z okresu rozliczeniowego, dzielonych przez całkowitą powierzchnię grzewczą budynku.

- j) Cena ogrzania 1m^2 powierzchni grzewczej lokalu, w przypadku budynków, w których został zainstalowany dodatkowy ciepłomierz mierzący na budynku zużycie energii cieplnej na poczet podgrzania wody, stanowi sumę kosztów zmiennych i kosztów stałych energii cieplnej na poczet CO, wynikających z ewidencji księgowej SM, dzielonych przez całkowitą powierzchnię grzewczą budynku.
- k) Koszt centralnego ogrzewania lokalu nieopomiarowanego stanowi iloczyn ceny ogrzania 1m^2 powierzchni grzewczej oraz powierzchni grzewczej lokalu.
- l) Koszt centralnego ogrzewania nieopomiarowanego lokalu użytkowego, który posiada wejście główne bezpośrednio z ulicy, dziedzińca wewnętrznego itp. stanowi iloczyn ceny ogrzania 1m^2 powierzchni grzewczej x powierzchnia grzewcza lokalu x współczynnik 1,5.
- m) Koszt centralnego ogrzewania pomniejszany jest o comiesięczne zaliczki, wnoszone na poczet przyszłych rozliczeń.
- n) Saldo rozliczenia księgowane jest na indywidualnym koncie użytkownika lokalu, które w przypadku nadpłaty zostanie zaliczone na poczet przyszłych rozrachunków, a w przypadku niedopłaty będzie wymagalne w terminie określonym na indywidualnym piśmie informującym o wyniku rozliczenia kosztów wody. Po upływie wspomnianego terminu płatności, aż do momentu uregulowania należności, Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
- o) **Lokale użytkowe, które nie posiadają grzejników zasilanych z instalacji ogólnobudynkowych lub posiadają własne źródła ciepła, będą obciążane opłatą stałą.**
- p) **Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali, które podłączone są do indywidualnych węzłów następuje na podstawie sumy kosztów energii cieplnej wynikającej z ewidencji księgowej SM okresu rozliczeniowego dzielonych przez całkowitą powierzchnię grzewczą lokali mieszkalnych obsługiwanych przez ten węzeł i mnożoną przez metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu. Koszt energii cieplnej na poczet centralnego ogrzewania stanowi 70% w okresie grzewczym sumy kosztów energii cieplnej wynikającej z ewidencji księgowej SM z okresu rozliczeniowego.**

§ 3 Kalkulacja zaliczek

1. Kalkulacja zaliczek na poczet zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

- a) Po upływie okresu rozliczeniowego, w uzasadnionych przypadkach, ustalone zostaną nowe zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
- b) Zaliczki zostaną wyliczone na bazie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
- c) Wysokość nowej zaliczki stanowić będzie iloczyn m^3 wyliczonych na bazie ostatniego okresu rozliczeniowego oraz aktualnej ceny metra sześciennego wody i ścieków.
- d) W przypadku nowego użytkownika wysokość zaliczki zostaje ustalona w następujący sposób: 4 m^3 na osobę (w tym 2 m^3 ZW + 2 m^3 CW).
- e) Dla lokali nieopomiarowanych, zaliczkowy ryczałt miesięczny stanowi iloczyn 6 m^3 wody x liczba osób w lokalu x aktualna cena ZW i ścieków.
- f) Dla wody technicznej – nowa stawka opłaty zaliczkowej zostanie ustalona jako średnia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
- g) W przypadku naliczenia nowych zaliczek data obowiązywania zostanie wskazana w odrębnym piśmie dostarczonym przez SM do każdego z lokali.
- h) Spółdzielnia ma możliwość odstąpienia od zmiany wysokości zaliczek.
- i) Ponadto w przypadku zmiany cen, wysokość zaliczek może ulec zmianie niezależnie od

terminów rozliczenia.

- j) Na pisemny wniosek użytkownika lokalu możliwe jest naliczenie nowej indywidualnej zaliczki wg ustalonych wcześniej ze Spółdzielnią norm.

2. Kalkulacja zaliczek na poczet podgrzania wody.

- a) Po upływie okresu rozliczeniowego, w uzasadnionych przypadkach, ustalone zostaną nowe zaliczki na poczet podgrzania wody.
- b) Zaliczki zostaną wyliczone na bazie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
- c) Wysokość nowej zaliczki stanowić będzie iloczyn m^3 wyliczonych na bazie ostatniego okresu rozliczeniowego, a dotychczas obowiązującej stawki podgrzewu wody.
- d) W przypadku nowego użytkownika wysokość zaliczki zostaje ustalona w wysokości $2 m^3$ na osobę na miesiąc.
- e) Dla opłaty stałej CW– nowa stawka opłaty zaliczkowej zostanie skalkulowana jako średnia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
- f) Dla lokali nieopomiarowanych, miesięczny zaliczkowy ryczałt miesięczny stanowi iloczyn $4m^3$ x liczba osób w lokalu x aktualna cena podgrzania wody (wynikająca z ostatniego okresu rozliczeniowego).
- g) W przypadku naliczenia nowych zaliczek data obowiązywania zostanie wskazana w odrębnym piśmie dostarczonym przez SM do każdego z lokali.
- h) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do możliwości odstąpienia od zmiany wysokości zaliczek.
- i) Ponadto w przypadku zmiany cen, wysokość zaliczek może ulec zmianie niezależnie od terminów rozliczenia.

3. Kalkulacja zaliczek na poczet centralnego ogrzewania.

- a) wysokość nowej zaliczki na poczet centralnego ogrzewania zostanie ustalona po dokonaniu kalkulacji nowych stawek.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- a) Udostępnić lokal upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni w celu dokonania montażu, kontroli prawidłowości zamontowanych wodomierzy i zgodności plomb, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy.
- b) Umożliwić upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni swobodny dostęp do miejsca zamontowania wodomierza indywidualnego.
- c) Zabezpieczyć wodomierze przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego i od innych czynników mogących mieć wpływ na prawidłowość pomiaru.
- d) Niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach i nieprawidłowościach w działaniu wodomierzy indywidualnych i naruszeniu plomb.
- e) Zapewnić właściwy stan techniczny uszczelki w odbiornikach wody.
- f) Zgłosić do Spółdzielni zamiar zdjęcia plomb lub demontażu wodomierzy/ ciepłomierzy w uzasadnionych sytuacjach (np. remont mieszkania).

2. Użytkownik lokalu nie ma prawa:


- a) Dokonywać montażu ani wymiany wodomierzy indywidualnych we własnym zakresie bez pisemnej akceptacji Spółdzielni.
- b) Dokonywać zmian usytuowania ani położenia wodomierzy indywidualnych bez wiedzy

- Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb.
- c) Używać przyrządów mogących bezpośrednio zakłócać prawidłową pracę urządzeń pomiarowych.

V. Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
- a) Comiesięcznej kontroli działania wodomierzy głównych, w tym dokonywania odczytów kontrolnych.
 - b) Przeprowadzenia odczytów w terminach wynikających z rozliczania mediów.
 - c) Rozliczania kosztów zużycia i podgrzewu wody oraz centralnego ogrzewania.
 - d) Każdorazowego powiadomienia użytkowników o zmianie przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy energii cieplnej.
 - e) Zaplombowania wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię prac, które wymagały zerwania plomb lub zostały zaakceptowane przez Spółdzielnię do wykonania przez użytkownika lokalu.
 - f) Sporządzenia protokołu po zamontowaniu wodomierzy oraz w przypadku każdej ich wymiany.
 - g) Dokonania legalizacji, naprawy lub wymiany wadliwego wodomierza.
 - h) Przyjmowania i rozpatrywania reklamacji od użytkowników.

VI. Postanowienia dodatkowe

- 1. Podczas przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni należy dokonać odczytu wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu. Odczytu musi dokonać upoważniony przedstawiciel Spółdzielni. W takim przypadku rozliczenie kosztu zużycia ciepłej wody nastąpi dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego, proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu.
- 2. (uchylony)
- 3. Użytkownik lokalu powodujący spuszczenie wody z instalacji wodociągowej lub centralnego ogrzewania budynku na skutek przeprowadzonego we własnym zakresie remontu za zgodą Spółdzielni, będzie obciążony kosztami związanym z jej napełnieniem w wysokości równoważności 10 m³ wody.
- 4. W przypadku stwierdzenia podczas wykonywania odczytów przez upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni niezgłoszonej niesprawności wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, uszkodzenia naklejonej plombi magnetycznej lub stwierdzenia działania na wodomierz magnesem, manipulacji wodomierzem lub innych działań mogących mieć wpływ na zużycie wody, Spółdzielnia ustala odpłatność w wysokości ryczałtowej za okres od ostatniego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza lub naprawy obecnego wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
- 5. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego niezależnie od obowiązku zapłaty ryczałtowej za cały okres rozliczeniowy. Ponadto zaistniały proceder skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.
- 6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni użytkownicy lokali zostaną o tym poinformowani w terminach i na zasadach określonych w art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 7. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych, korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym. 
- 8. Podczas wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach następuje obowiązek montażu wodomierzy we wszystkich punktach poboru oraz ich nieodpłatne zaplombowanie. Użytkownik lokalu nie może odmówić zamontowania wodomierzy.
- 9. Użytkownik lokalu, który zamontował wodomierze we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni,

ponosi koszty związane z ich montażem, legalizacją, wymianą i naprawą do momentu wymiany instalacji przez Spółdzielnię.

10. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz podgrzewu wody należy składać w formie pisemnej we właściwej Administracji Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty doręczenia pisemnego rozliczenia.
11. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu składającego reklamacje dokonania kontrolnych odczytów wodomierzy/ ciepłomierzy w terminach ustalonych przez Spółdzielnię będzie skutkowało nie uznaniem reklamacji rozliczenia mediów.
12. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje terminu rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
13. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje i udziela pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie o przyczynie zwłoki i o nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

VII. Postanowienia końcowe

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące akty prawne oraz regulacje wewnątrzspółdzielcze.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia – na pisemny wniosek użytkownika lokalu – może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w Regulaminie. Wówczas wymagane będzie pisemne uzasadnienie.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.08.2018r.



.....
Podpis Syndyka

