

Zarządzenie Nr 9/2022
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 7 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody
i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy i wytwarzania
energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w
okresie prowadzonego postępowania upadłościowego z dnia 07.12.2022 r.**

Działając w oparciu o art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, zarządza co następuje:

§ 1

1. Zarządzam uchwalenie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy i wytwarzania energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w okresie prowadzonego postępowania upadłościowego z dnia 07.12.2022 r. („Regulamin”).
2. Regulamin stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Zarządzenia.
3. Regulamin wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2023 r. i zastępuje w całości dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w okresie prowadzonego postępowania upadłościowego z dnia 01.08.2018 r.

§ 2

Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia wraz z treścią Regulaminu na stronie internetowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej <http://srodmiejska.waw.pl>.

UZASADNIENIE

1. Zgodnie z treścią przepisu art. 173 Prawa upadłościowego i naprawczego, Syndyk niezwłocznie obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, zabezpiecza go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub zabraniem go przez osoby postronne oraz przystępuje do jego likwidacji. W świetle tego przepisu zarząd nieruchomościami Spółdzielni, w tym wszystkimi budynkami mieszkalnymi należy do Syndyka. W zakresie tego zarządu mieści się także zmiana regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, w tym regulaminów dotyczących rozliczania mediów.
2. Zmiana Regulaminu wynika m.in. z konieczności dostosowania go do aktualnych potrzeb związanych z administrowaniem zasobami Spółdzielni oraz zachodzących zmian prawnych, w tym m.in. do obowiązującej treści ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tj. z dnia 19 maja 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1385) oraz rozporządzeń wykonawczych.

SYNDYK

Krzysztof Gdąb

Załącznik:

- 1) Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy i wytwarzania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w okresie prowadzonego postępowania upadłościowego z dnia 07.12.2022 r.

Warszawa, dnia 7 grudnia 2022 r.

**Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej**

Al. 3 Maja 12

00-391 Warszawa

**Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia
ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy i wytwarzania
energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i
podgrzewu wody w okresie prowadzonego postępowania
upadłościowego**

§ 1 Podstawy prawne

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tj. z dnia 19 maja 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1385) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi;
- 2) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 19 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 6480);
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 2 czerwca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 1208);
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.);
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 2 grudnia 2021 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 172).

§ 2 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 i wytworzonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody;
 - c) sposobu rozliczania kosztów zmiennych podgrzania wody wynikających z ilości dostarczonej i wytworzonej energii cieplnej i indywidualnych zużyć lokali oraz kosztów opłat stałych ciepła dostarczanego i wytwarzanego na potrzeby podgrzania wody;
 - d) sposobu rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wynikających z ilości dostarczonej i wytworzonej energii cieplnej i indywidualnych zużyć lokali oraz kosztów stałych wynikających z dostawy i wytwarzania 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, przedsiębiorstwo energetyki cieplnej oraz dostawca paliwa gazowego - przedsiębiorca w rozumieniu właściwych przepisów, jeżeli prowadzi takową w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, w zakresie wytwarzania i obrotu energią cieplną oraz w zakresie dostawy paliwa gazowego;
 - c) **odbiorca** - podmiot który dokonuje nabycia energii lub gazu 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 ekspektatyw tych praw, posiadająca lokatorskie spółdzielcze

prawo do lokalu oraz posiadająca lokal bez tytułu prawnego;

- e) **wodomierz indywidualny** - przyrząd pomiarowy w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tj. z dnia 16 września 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 2063), 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 energię cieplną oraz przyjętych zasad rozliczania kosztów energii cieplnej lub gazu 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 techniczno-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) **podlicznik CO** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania;
- n) **podlicznik CW** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczanej energii cieplnej na potrzeby podgrzewu wody;
- o) **lokal mieszkalny** - lokal o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe;

- p) **lokal niemieszkalny** - lokal o charakterze niemieszkalnym w tym lokal użytkowy, biurowy, garaż, toalety wspólne, pralnia, suszarnia, itp.;
- q) **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 ubicacji wspólnej, pralni, suszarni, garażu, ogródka - dla uznania powyższych za opomiarowane, wymagane jest opomiarowanie każdego z dodatkowych pomieszczeń/ przyłączy;
- r) **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 plomby 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;
- s) **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;
- t) **okres rozliczeniowy** - przedział czasowy ustalony przez Spółdzielnię, w którym dokonywane są odczyty urządzeń pomiarowych i za które wykonywane jest rozliczenie mediów;
- u) **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;
- v) **zaliczkowy ryczałt miesięczny** - miesięczna opłata zaliczkowa dla użytkowników lokali nieopomiarowanych, ustalona na bazie przyjętych norm osobowych lub metrażowych;
- w) **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;

x) **okres grzewczy** - okres obejmujący miesiące od października do kwietnia (łącznie 7 miesięcy);

y) **użyte skróty:**

ZW - zimna woda;

CW - ciepła woda;

CO - centralne ogrzewanie;

SM - Spółdzielnia Mieszkaniowa.

§ 3 Terminy rozliczenia i daty odczytów

1. Okresem rozliczeniowym dla rozliczenia zimnej wody i ścieków oraz podgrzania wody są okresy półroczne. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej lub gazu potrzebnych na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana także w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
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 ww. terminie Spółdzielnia dokona naliczenia na podstawie zużycia z poprzedniego okresu, które będzie stanowiło podstawę do rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
6. Dwukrotne uchylenie się od udostępniania lokalu, będzie skutkować od kolejnego okresu rozliczeniowego traktowaniem lokalu jako lokal nieopomiarowany.
7. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła albo gazu, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła/gazu.
8. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego lub ilości energii cieplnej wytworzonej dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:
 - a. energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody (różnica między ciepłomierzem głównym a podlicznikiem CO lub wskazaniem podlicznika CW);
 - b. energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania, według wskazań podlicznika CO.
9. W przypadku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania okresem rozliczeniowym jest

rok kalendarzowy.

10. Dla lokali posiadających ciepłomierze odczyty dokonywane są do 20-go stycznia w roku następującym po okresie rozliczeniowym.
11. W przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu w celu odczytu stanu wodomierzy/ ciepłomierzy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię użytkownicy lokali zobowiązani są do przekazania administracji stanu liczników, nie później niż 3 dni przed granicznym terminem dokonywania odczytów.
12. 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.
13. W przypadku zbycia (sprzedaży, darowizny, zamiany) lokalu zbywca oraz nabywca zobowiązani są do dokonania odczytu wodomierzy indywidualnych i ciepłomierzy indywidualnych i umieszczenia ich wskazań w sporządzonym i podpisanym przez siebie protokole oraz przekazania go Spółdzielni.
14. W przypadku braku dokonania odczytów w sposób określony w ust. 13 powyżej zbywca i nabywca lokalu mogą złożyć w administracji Spółdzielni oświadczenie w przedmiocie wzajemnego rozliczenia zobowiązań względem Spółdzielni. Brak takiego oświadczenia skutkował będzie obciążeniem nabywcy lokalu, chyba, że przez zbywcę lub nabywcę lokalu zostanie zgłoszony wniosek o rozliczenie proporcjonalne. Proporcjonalne rozliczenie kosztów ZW, CW oraz CO pomiędzy zbywcę i nabywcę obliczane będzie w następujący sposób:

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

$$N = K \times (LZ/LC)$$

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.

15. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody oraz centralnego ogrzewania dokonane będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
16. W uzasadnionych przypadkach, np. w razie zmiany cen wody, energii cieplnej lub gazu przez dostawców, Spółdzielnia może wyznaczyć dodatkowe terminy odczytów. Spółdzielnia powiadomi o tym fakcie użytkowników lokali nie później niż 7 dni przed datą

planowanego odczytu.

§ 4 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.
- 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 wynikającą 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 4 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) Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione

- przez dostawcę energii cieplnej lub gazu, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
- b) Koszty energii cieplnej lub gazu na potrzeby podgrzania 1 m³ wody rozliczane są odrębnie dla każdego budynku posiadającego węzeł cieplny lub kotłownię gazową.
 - c) Koszty podgrzania wody w lokalu opomiarowanym określa się na podstawie indywidualnych zużyć wodomierzy ciepłej wody oraz ceny podgrzania wynikającej z wyliczenia kosztów energii cieplnej lub gazu służących do podgrzania wody.
 - d) Zużycie ciepłej wody stanowi sumę wskazań wszystkich wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalu.
 - e) Cena podgrzania wody stanowi sumę kosztów zmiennych energii cieplnej lub gazu wynikających ze zużycia stanowiącego różnicę wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym a podlicznikiem CO lub wskazaniami podlicznika CW, mierzących 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 m³ wody.
 - g) Koszt opłaty stałej CW, to koszt stały energii cieplnej lub gazu na potrzeby podgrzania wody (za okres rozliczeniowy), wynikający z ewidencji księgowej Spółdzielni, wyliczony na bazie sumy kosztów stałych CW dzielonych przez całkowitą powierzchnię użytkową budynku razy powierzchnia użytkowa lokalu.
 - h) W przypadku wytwarzania ciepła przez Spółdzielnię w kotłowni gazowej, koszty stałe dostawy gazu, dzielone są proporcjonalnie na koszt opłaty stałej CW i koszt opłaty stałej CO, proporcjonalnie do wskazań podliczników CO i CW.
 - i) Koszt podgrzania wody (stały i zmienny) pomniejszany jest o comiesięczne zaliczki, wnoszone na poczet przyszłych rozliczeń.
 - j) 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.
 - k) Koszt ryczałtowy podgrzewu dla lokali nieopomiarowanych ustala się w miesięcznej wysokości 4 m³/ wodomierz / miesiąc.
- 3. Rozliczenie zużycia wody w przypadku ujemnego zużycia przy zastosowanym poprzednio ryczałcie**

- a) W przypadku ujemnego zużycia/awarii wodomierza lokal zostanie rozliczony na podstawie średniej z dwóch ostatnich odczytów (1 rok), w przypadku gdy nie będzie możliwe ustalenie takiej średniej, lokal zostanie rozliczony na podstawie zużycia ryczałtowego: 4 m^3 / wodomierz / miesiąc.

4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

- a) Rozliczenia kosztów CO dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej lub gazu, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
- b) Do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się m.in.: opłatę za moc zamówioną, opłatę za usługę przesyłową, opłatę za usługę przesyłową stałą, opłatę abonamentową oraz koszt usługi przesyłowej zmiennej, przeznaczonej na centralne ogrzewanie lub inne wynikające z faktur od dostawców na podstawie zawartych umów, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.
- c) Koszty energii cieplnej lub gazu na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdego budynku posiadającego węzeł cieplny lub kotłownię gazową.
- d) 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 Spółdzielni.
- e) Zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi sumę wskazań wszystkich ciepłomierzy zainstalowanych w lokalu.
- f) Koszt zmienny CO lokalu opomiarowanego, to iloczyn sumy zużyć ciepłomierzy indywidualnych lokalu oraz ceny 1 GJ wynikający z ewidencji księgowej Spółdzielni.
- g) Lokale posiadające ciepłomierze indywidualne ponoszą również koszty stałe centralnego ogrzewania, wynikające z ewidencji księgowej Spółdzielni.
- h) Koszty stałe CO stanowią sumę wszystkich kosztów stałych służących energii cieplnej lub gazu na poczet centralnego ogrzewania, wynikających z ewidencji księgowej Spółdzielni, które są dzielone przez sumę powierzchni grzewczych budynku i mnożone przez powierzchnię grzewczą każdego z lokali uczestniczących w procesie rozliczania kosztów CO.
- i) Cena ogrzania 1 m^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 lub gazu na poczet CO, wynikających z ewidencji księgowej Spółdzielni, dzielonych przez całkowitą powierzchnię grzewczą budynku.
- j) Koszt centralnego ogrzewania lokalu nieopomiarowanego stanowi iloczyn ceny ogrzania 1 m^2 powierzchni grzewczej oraz powierzchni grzewczej lokalu.

- k) Koszt centralnego ogrzewania nieopomiarowanego lokalu użytkowego stanowi iloczyn ceny ogrzania 1m^2 powierzchni grzewczej x powierzchnia grzewcza lokalu x współczynnik 1,5.
- l) Koszt centralnego ogrzewania pomniejszany jest o comiesięczne zaliczki, wnoszone na poczet przyszłych rozliczeń.
- m) 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.
- n) Wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do ponoszenia minimalnego kosztu centralnego ogrzewania, niezbędnego do utrzymania w lokalu temperatury 18 stopni Celsjusza w okresie grzewczym, nie mniej jednak niż 0,3 GJ na 1m^2 lokalu za sezon grzewczy.

§ 5 Kalkulacja zaliczek

- a) Przy ustalaniu wysokości zaliczek na media Spółdzielnia może uwzględniać prognozy zmian cen i kosztów.

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

- a) Po upływie okresu rozliczeniowego, jeżeli będzie to uzasadnione, 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 może zostać wprowadzona po opracowaniu planu gospodarczego, na podstawie ostatniego rozliczenia.
- g) W przypadku naliczenia nowych zaliczek data obowiązywania zostanie wskazana w odrębnym piśmie dostarczonym przez Spółdzielnię do każdego z lokali.
- h) Spółdzielnia ma możliwości 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 lokali nieopomiarowanych, miesięczny zaliczkowy ryczałt miesięczny stanowi iloczyn $4m^3 \times$ liczba osób w lokalu $\times$ aktualna cena podgrzania wody (wynikająca z ostatniego okresu rozliczeniowego).
- f) W przypadku naliczenia nowych zaliczek data obowiązywania zostanie wskazana w odrębnym piśmie dostarczonym przez Spółdzielnię do każdego z lokali.
- g) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do możliwości odstąpienia od zmiany wysokości zaliczek.
- h) 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, co następować będzie po rozliczeniu danego roku.

§ 6 Postanowienia dodatkowe

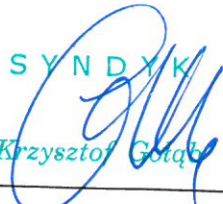
1. W przypadku, gdy dostawca mediów wymaga wniesienia kaucji na poczet zabezpieczenia umowy, kaucja ta będzie rozliczana równo na lokale, których dotyczy umowa. Kaucja będzie płaćna w terminie wskazanym na wezwaniu do zapłaty, wystosowanym przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia zwraca kaucję, jeżeli przestaje ona być niezbędna na podstawie umowy

- zawartej z dostawcą mediów. Kaucja jest nieoprocentowana.
3. W przypadku zbycia lokalu, zbywca i nabywca powinni uzgodnić pomiędzy sobą sposób rozliczenia kaucji i dostarczyć Spółdzielni pisemne porozumienie w tym zakresie. W przypadku nieprzedstawienia porozumienia, Spółdzielnia zwróci kaucję zbywcy, dopiero po wpłacie kaucji przez nabywcę.
 4. 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.
 5. 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 zużytej wody zgodnie z wyliczeniem przeprowadzonym przez Spółdzielnię, na podstawie wystawionej faktury VAT.
 6. W przypadku stwierdzenia podczas wykonywania odczytów przez upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni niezgłoszonej niesprawności wodomierza, uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, uszkodzenia naklejonej plomby 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz podgrzewu wody należy składać w formie pisemnej do administracji

- Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty doręczenia pisemnego rozliczenia. Po upływie ww. terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.
12. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu składającego reklamacje dokonania kontrolnych odczytów wodomierzy/ ciepłomierzy, w terminach ustalonych przez Spółdzielnię, będzie to skutkowało odmownym rozpatrzeniem reklamacji z winy użytkownika lokalu.
 13. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje terminu rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
 14. 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.

§ 7 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 01.01.2023 r.

SYNDYK

Krzysztof Gotlib