Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej
nr 107/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r.

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” WE WROCŁAWIU

(obowiązuje od 1 stycznia 2017 r.)

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne 3
II. Jednostki rozliczeniowe kosztów 6
III. Składniki poszczególnych grup kosztów 7
IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej 9
Opomiarowanie lokali 9
Ustalanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej 11
Odczyt podzielników kosztów i ciepłomierzy 12
Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy 13
Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów 15
Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach nieopomiarowanych 17
Ustalanie współczynników wyrównawczych 17
Rozliczanie lokali z kosztów zużycia i podgrzania wody użytkowej 18
Ustalanie i rozliczanie zaliczek na centralne ogrzewanie 19
Bonifikaty 20
V. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody 20
Opomiarowanie lokali w wodomierze 20
Rozliczanie kosztów zużycia wody 23
Ustalanie i rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów wody 25
Obciążenia za zużycie wody w przypadku nielegalnego poboru wody 25
VI. Zasady rozliczania pozostałych kosztów 26
Koszty zużycia gazu 26
Koszty wywozu odpadów 26
Koszty dostarczenia sygnału radiowo-telewizyjnego 26
Koszty podatków i opłat 26
Koszty energii elektrycznej 26
Koszty eksploatacji i utrzymania wynajmowanych lokali oraz ustalanie opłat dla najemców 27
VII. Pozostałe zasady rozliczeń kosztów 28
Rozliczanie kosztów zużycia mediów w lokalu w przypadku zmiany właściciela 28
Rozliczanie zaliczek 28

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, części wspólnej nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Definicje pojęć użytych w regulaminie:
   1) **dostawca** – przedsiębiorstwo, z którym zawarta została umowa na dostawę mediów oraz innych usług;
   2) **grupa rozliczeniowa** – wszyscy odbiorcy wody w danej nieruchomości, podłączeni za danymi wodomierzami głównymi lub podlicznikami;
   3) **jednostka rozliczeniowa** – węzeł cieplny wraz ze wszystkimi lokalami (mieszkalnymi, użytkowymi i własnymi Spółdzielni), których instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilana jest z tego węzła;
   4) **jednostka rozliczeniowa nieopomiarowana** – jednostka, w której nie zamontowano nagrzejnikowych podzielników kosztów lub ciepłomierzy;
   5) **jednostka rozliczeniowa opomiarowana** – jednostka, w której lokale są opomiarowane, czyli mają zamontowane ciepłomierze indywidualne (mieszkaniowe) lub nagrzejnikowe podzielniki kosztów;
   6) **koszt stały ciepła -** koszty wyspecyfikowane na fakturach wytwórcy i dostawcy ciepła, związane przede wszystkim z tzw. mocą zamówioną, oraz inne koszty stałe wyszczególnione w obowiązującej taryfie dla ciepła;
   7) **koszt zmienny ciepła** – koszty zakupu ciepła w ilości ustalonej na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego (ciepłomierza) dostawcy ciepła, zainstalowanego w węźle cieplnym budynku, a także koszty zakupu nośnika ciepła;
   8) **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
   9) **lokal lub lokale bez dodatkowego określenia ich rodzaju** – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe, pracownie plastyczne, garaże, jak również miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych;
   10) **lokal opomiarowany** – lokal, w którym zamontowane są ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) niebędące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności oraz lokal, w którym zamontowane są wodomierze indywidualne z ważną legalizacją i plombą Głównego Urzędu Miar, posiadające dokumentację odbioru wykonaną przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię;
   11) **lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano ciepłomierzy lub podzielników z przyczyn niezależnych od Spółdzielni oraz lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy lub nie dokonano wymiany wodomierzy po upływie ważności cechy legalizacyjnej z winy użytkownika;
   12) **odrębna nieruchomość** – grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, ujęty w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
   13) **opłata abonamentowa –** miesięczna opłata wpłacana z góry do 25 dnia każdego

miesiąca na poczet kosztu montażu (wymiany) podzielników kosztów lub ciepłomierzy, montażu pierwotnego wodomierzy, wymiany (legalizacji) wodomierzy, montażu modułów radiowych oraz kosztu odczytów i rozliczenia;

14) **osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym** – wszystkie osoby faktycznie korzystające z lokalu;

15) **okres rozliczeniowy** – przedział czasowy pomiędzy dwoma kolejnymi odczytami. W odniesieniu do wodomierzy mieszkaniowych - nie dłuższy niż pół roku, a w odniesieniu do rozliczania pozostałych kosztów jest to rok kalendarzowy, rozliczany do końca kwietnia roku następnego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o rozliczeniu za okres krótszy niż rok kalendarzowy;

16) **podlicznik** – wodomierz zainstalowany za wodomierzem głównym, mierzący ilość wody dla wyodrębnionej grupy rozliczeniowej;

17) **ryczałt** – ustalony koszt zużycia mediów;

18) **powierzchnia ogrzewana lokalu mieszkalnego** – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego;

19) **powierzchnia ogrzewana lokalu użytkowego** – powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego obejmująca powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, komórki). Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz przez urządzenia służące do obsługi lokalu;

20) **powierzchnia rozliczeniowa lokalu użytkowego** – w przypadku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wyłącznie na podstawie powierzchni ogrzewanej (brak podzielników kosztów lub ciepłomierzy) do rozliczeń przyjmuje się powierzchnię uzależnioną od wysokości danego lokalu;

21) **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia przyjęta z dokumentu stanowiącego tytuł prawny do lokalu. W przypadku lokali użytkowych powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnię pomieszczeń służących ich wspólnym potrzebom obliczoną proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali. W przypadku miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym powierzchnię użytkową powiększa się o ułamkowy udział w powierzchni wspólnej garażu;

22) **pożytki z nieruchomości** – dochody, które przynoszą części wspólne nieruchomości na podstawie stosunku prawnego;

23) **przychody** – otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń;

24) **udział w nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej i przynależnej wszystkich lokali danej nieruchomości;

25) **użytkownicy lokali** – rozumie się przez to:

a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
b) nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
c) najemców lokali,
d) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
e) Spółdzielnię korzystającą z lokali na potrzeby własne;

26) **wodomierz indywidualny (lokalowy)** – urządzenie pomiarowe bez modułu radiowego lub z modułem radiowym do odczytu zdalnego, zainstalowane na instalacji wewnętrznej lokalu, za zaworem odcinającym wodę danego lokalu;

27) **wodomierz główny** – wodomierz zainstalowany na granicy dostawy zimnej wody do budynku lub studni wodomierzowej;

28) **współczynnik wyrównawczy (redukcyjny)** – współczynnik uwzględniający zwiększone zużycie ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu mieszkalnego w bryle budynku;

29) **zaliczka** – kwota wpłacana z góry do 25 dnia każdego miesiąca na poczet rozliczenia danych kosztów.

§ 2.

1. Użytkownicy lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali oraz nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali lub osoby uprawnione do spółdzielczych własnościowych praw do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu,
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan ten powstaje na podstawie budżetów dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni. Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędnych do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
   1) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami,
   2) poniesione koszty,
   3) poziom planowanej inflacji na dany rok,
   4) zmiany w przepisach podatkowych mogące mieć wpływ na poziom kosztów,
   5) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
   6) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczących na rzecz Spółdzielni,
   7) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość opłat, dokonywana jest korekta planu gospodarczego.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
7. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

8. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
9. Opłaty za lokale z tytułu kosztów wskazanych w regulaminie wnoszone są przez użytkowników lokali z góry do 25 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

II. Jednostki rozliczeniowe kosztów

§ 3.

1. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
2. Pomocniczymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są również:
   1) odrębna nieruchomość,
   2) udział w nieruchomości wspólnej,
   3) osoba,
   4) wskazania urządzeń pomiarowych,
   5) inne jednostki wynikające ze specyfiki kosztów.
3. Pomocnicze jednostki rozliczeniowe stosuje się w przypadkach przewidzianych w niniejszym regulaminie. W pozostałym zakresie do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami stosuje się podstawową jednostkę rozliczeniową.

§ 4.

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. Zmiany opłat liczonych od liczby osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym użytkownik lokalu (posiadający tytuł prawny) pisemnie powiadomił o zmianie Administrację Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
   1) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Administracji Osiedla formularzy przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu,
   2) pisemnego informowania Spółdzielni o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w terminie 7 dni od dnia zmiany w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkałych.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w powyższym ustępie, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczenia należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego.
5. W przypadku gdy według oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje „0” osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów, dla których jednostką rozliczeniową w Spółdzielni jest liczba osób przyjmuje się opłaty (zaliczki) w wysokości ustalonej jak za jedną osobę.

6. Zarząd Spółdzielni na potrzeby rozliczania kosztów zużycia gazu może skorygować liczbę osób zamieszkujących w danym lokalu. W tym celu wyznacza 14-dniowy termin użytkownikowi lokalu na wyjaśnienie przyczyn zwiększonego zużycia wody. W przypadku braku wyjaśnień lub wyjaśnień nie wystarczających dla uzasadnienia zwiększonego zużycia wody Zarząd koryguje liczbę osób zamieszkałych w lokalu, jeżeli średnia miesięczna ilość wody wyliczona z kwartalnego lub półrocznego zużycia ciepłej i zimnej wody podzielona przez normę zużycia określoną jako 3,5 m^3/miesiąc na jedną osobę daje liczbę, której część całkowita jest większą niż zgłoszona przez użytkownika lokalu. Wyliczona w ten sposób liczba osób zostaje przyjęta jako faktycznie zamieszkujących lokal, a należności określone na podstawie liczby osób, korygowane są za okres, w którym przekroczenie to miało miejsce (kwartał, półrocze). O korekcie oraz nowym wymiarze opłat powiadamia się pisemnie użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.

III. Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 5.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości i obejmują:

1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4) koszty związane z remontem zasobów mieszkaniowych.

§ 6.

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali zalicza się:
   1) koszty dostawy energii cieplnej,
   2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
   3) koszty energii elektrycznej - administracyjnej,
   4) koszty energii elektrycznej na potrzeby lokalu w przypadku braku bezpośredniej umowy z dostawcą,
   5) koszty odprowadzenia ścieków roztopowych i opadowych,
   6) koszty dostawy gazu do lokalu w nieruchomościach ze zbiorczym gazomierzem,
   7) opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi,
   8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
   9) koszty dostarczenia sygnału radiowo-telewizyjnego (tzw. pakietu podstawowego),
   10) pozostałe podatki i opłaty lokalne.

   Koszty te ustalane są w oparciu o faktury dostawcy lub decyzje organów i naliczane są na poszczególne lokale zgodnie z zasadami opisanymi w rozdziałach IV, V i VI Regulaminu.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
   1) koszty mediów,
   2) koszty utrzymania technicznego nieruchomości - m.in. koszty konserwacji, napraw i przeglądów (planowych i awaryjnych) urządzeń dźwigowych oraz instalacji: wod.-

kan., centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowych, elektrycznych, domofonowych, szlabanów, utrzymania zieleni, osłon śmietnikowych, pogotowia technicznego Spółdzielni, przeglądów technicznych budynków, a także dezynsekcji i deratyzacji.

3) koszty utrzymania czystości i usług porządkowych,
4) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy,
5) koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenia członków organów samorządowych, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
6) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
7) koszty realizacji programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia Spółdzielni, o ile taki program został wprowadzony,
8) koszty remontów,
9) inne koszty nieruchomości wspólnej.

Koszty te naliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na rodzaje lokali w zależności od sposobu użytkowania (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże itp.) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Koszty napraw i utrzymania urządzeń dźwigowych rozliczane są na wszystkie lokale z bram, w których zamontowane są dźwigi osobowe.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują:
   1) koszty administrowania i zarządzania mieniem,
   2) koszty mediów,
   3) koszty wywozu nieczystości, usług porządkowych,
   4) koszty konserwacji utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, m.in. sieci, nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych,
   5) koszty remontów,
   6) koszty utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni,
   7) koszty podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń,
   8) inne koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

   Koszty te są naliczane użytkownikom lokali wskazanym w § 2.2 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty utrzymania mienia spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości i osiedla.
5. Wysokość stawek opłat wynikających z kosztów wymienionych w niniejszym paragrafie zatwierdza Rada Nadzorcza z wyłączeniem kosztów wymienionych w ust. 1, dla których wysokość opłat ustala i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej po rozpoczęciu roku przedstawia informację o prognozowanych kosztach i stawkach opłat na bieżący rok kalendarzowy dla poszczególnych nieruchomości wynikających z kosztów wymienionych w § 6.1 p. 3-10 oraz § 23.

7. Zarząd Spółdzielni, na posiedzeniu Rady Nadzorczej odbywającym się bezpośrednio po zakończeniu rozliczenia roku poprzedzającego, przedstawia informację o rozliczeniu kosztów wskazanych w § 6.1 dla poszczególnych nieruchomości za ubiegły rok kalendarzowy.
8. Lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego obciążane są kosztem tego kredytu (raty, odsetki i koszty obsługi).

§ 7.

1. Wysokość stawek opłat na fundusz remontowy w szczególności uwzględnia potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów i termomodernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń, zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów i odsetek na cele remontowe i termomodernizacyjne oraz rodzaj lokalu.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w ramach jednego funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali.
4. Pożytki z nieruchomości wspólnej przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego i ewidencjonuje się na koncie nieruchomości, która je wygenerowała.
5. Szczegółowe zasady rozliczania i ustalania wysokości opłat na fundusz remontowy opisane są we właściwym regulaminie.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej

§ 8.

1. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni lub przez nią administrowanych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.
2. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy wytwórcą i dostawcą a użytkownikami lokali. Opłaty za dostarczoną energię cieplną mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w przypadku, gdy użytkownik lokalu nie ma umowy podpisanej bezpośrednio z dostawcą.
3. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów za ciepło dostarczone na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzi się w systemie:
   1) opomiarowanym - jeżeli w lokalach danej jednostki rozliczeniowej zamontowane są podzielniki kosztów lub ciepłomierze (dotyczy wyłącznie budynków wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe),
   2) nieopomiarowanym - jeżeli w lokalach danej jednostki rozliczeniowej nie zamontowano podzielników kosztów z uwagi na wcześniejszą odmowę użytkowników.

Opomiarowanie lokali

§ 9.

1. Opomiarowanie za pomocą ciepłomierzy mieszkaniowych realizowane jest wyłącznie w budynkach, w których instalacja centralnego ogrzewania jest zaprojektowana i wykonana z poziomym zasilaniem poszczególnych grzejników danego lokalu.

2. W budynkach z pionowym zasilaniem grzejników, jedynym ekonomicznie uzasadnionym sposobem opomiarowania jest zastosowanie nagrzejnikowych podzielników kosztów. Podzielników nie montuje się w łazienkach lokali mieszkalnych oraz na grzejnikach w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. korytarze, klatki schodowe, suszarnie itp.).
3. Sposób opomiarowania lokali w danej jednostce rozliczeniowej musi być identyczny, tzn. wszystkie lokale muszą posiadać ten sam typ podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ten sam typ ciepłomierzy.
4. Lokale użytkowe zlokalizowane w wyodrębnionych nieruchomościach bez lokali mieszkalnych, których instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest z jednego węzła cieplnego, nie podlegają indywidualnemu opomiarowaniu przy pomocy ciepłomierzy lub podzielników kosztów.
5. W nieruchomościach z lokalami mieszkalnymi dopuszcza się montaż ciepłomierzy indywidualnych w lokalach użytkowych, w jednostkach rozliczeniowych nieopomiarowanych i opomiarowanych podzielnikami kosztów, ale pod warunkiem, że lokal posiada poziome zasilanie poszczególnych grzejników (wyodrębnioną instalację centralnego ogrzewania).
6. Warunkiem koniecznym do montażu ciepłomierzy mieszkaniowych oraz podzielników kosztów jest wyposażenie grzejników w zawory z głowicą termostatyczną.
7. Podzielniki, ciepłomierze oraz zawory z głowicą termostatyczną stanowią własność użytkownika lokalu z wyjątkiem użytkowników lokali wynajmowanych od Spółdzielni.
8. Montaż podzielników kosztów w nieopomiarowanych jednostkach rozliczeniowych jest możliwy w przypadku zadeklarowania przez ponad 50% użytkowników lokali danej jednostki woli ich montażu i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie ich wskazań oraz jeśli zaistnieją przesłanki wynikające z przepisów prawa.
9. Decyzję o montażu podzielników kosztów w nieopomiarowanej jednostce rozliczeniowej może podjąć Zarząd Spółdzielni bez deklaracji użytkowników lokali, jeżeli ilość ciepła dostarczonego do danej jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania, w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do 1 m^3 ogrzewanej kubatury tej jednostki.
10. Montaż, wymiana ciepłomierza lub podzielnika kosztów wymaga sporządzenia protokołu, który zawiera: datę sporządzenia, numery danego urządzenia, jego stany (wskazania) oraz inne dane charakteryzujące urządzenie (np. numer plomby), oświadczenie użytkownika lokalu i osoby sporządzającej protokół potwierdzające, iż wszystkie dane są zgodne ze stanem faktycznym.
11. Podpisany czytelnie przez strony protokół stanowi podstawę do zmiany sposobu rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
12. Użytkownik lokalu obowiązany jest do:
    1) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
    2) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany w instalacjach. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię – np. wymiana grzejników może być przeprowadzana wyłącznie poza sezonem grzewczym. Przy czym konserwacja i ewentualna wymiana zaworów z głowicami termostatycznymi należy do obowiązku użytkownika lokalu,
    3) nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej ciepłomierzy i podzielników kosztów energii cieplnej,
    4) zapewnienia swobodnego dostępu do ciepłomierzy i podzielników w celu odczytu wskazań, konserwacji, naprawy lub wymiany,

5) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie uszkodzenia, zatrzymania pracy ciepłomierza (brak wskazania zużycia) lub braku pracy wyświetlacza elektronicznego podzielnika kosztów, a także wadliwym działaniu instalacji grzewczej,
6) udostępnienia lokalu pracownikowi Spółdzielni lub innym uprawnionym przedstawicielom firm działającym w imieniu Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń,
7) informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach, mających wpływ na wysokość pobieranych za ten lokal opłat.

13. Okres ważności dowodów (cech) legalizacji pierwotnej stosowany w Spółdzielni określony jest we właściwym rozporządzeniu ministra.
14. Wymianę ciepłomierzy w terminach wynikających z obowiązujących przepisów przeprowadza Spółdzielnia.
15. O terminie wymiany ciepłomierzy lub podzielników Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 7-dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń poszczególnych klatek schodowej.
16. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie, użytkownik obowiązany jest do niezwłocznego skontaktowania się ze Spółdzielnią w celu ustalenia dodatkowego terminu udostępnienia lokalu, a w przypadku planowanej dłuższej nieobecności użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie wraz z podaniem adresu korespondencyjnego lub numeru telefonu.
17. Koszty wymiany ciepłomierzy i podzielników pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali opomiarowanych w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. Wysokość opłat jest iloczynem ilości ciepłomierzy lub podzielników niezbędnych do opomiarowania danego lokalu i ceny jednorazowej lub ratalnej.
18. W przypadku niewprowadzenia opłaty abonamentowej za montaż (wymianę) ciepłomierzy oraz podzielników kosztów, a także za montaż (wymianę) grzejnikowych zaworów termostatycznych - użytkownik lokalu ponosi pełną odpłatność. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty w odniesieniu do wszystkich użytkowników lokali lub w odniesieniu do konkretnego lokalu, którego użytkownik złożył pisemny wniosek o rozłożenie płatności jednorazowej na raty.
19. Pozyskiwane środki pieniężne mogą stanowić oddzielną pozycję rozrachunkową lokalu lub pobierane są wraz z zaliczką na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
20. W przypadku lokali nieopomiarowanych z winy użytkowników, a znajdujących się w jednostkach opomiarowanych, opłata nie będzie naliczana, ale za ewentualny montaż użytkownik lokalu jednorazowo poniesie pełne koszty montażu ciepłomierza lub podzielników.
21. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub podzielnika z winy użytkownika lokalu, wszystkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu pokrywa użytkownik lokalu.

Ustalanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

§ 10.

1. Na koszt dostawy ciepła składają się następujące pozycje:
   1) opłata za dostarczoną energię, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza i ceny jednostkowej za energię [zł/GJ],

2) opłata za przesył, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza i ceny jednostkowej za przesył [zł/GJ],
3) opłata za moc zamówioną, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej i ceny za jednostkę mocy [zł/MW],
4) opłata za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej i ceny za jednostkę mocy [zł/MW],
5) opłata za nośnik ciepła, stanowiąca iloczyn uzupełnionego nośnika na podstawie wskazań wodomierza uzupełniającego i ceny jednostkowej za 1 m^3 nośnika,
6) inne opłaty wyszczególnione na fakturze dostawcy.

2. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej odrębnie dla każdego jednostki rozliczeniowej. W celu określenia kosztu centralnego ogrzewania od rocznych kosztów zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej, wynikających z faktur dostawcy, odejmowany jest koszt podgrzania wody. Koszty podgrzania wody użytkowej równe są naliczeniom rocznym, określonym na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody oraz ewentualnych ryczałtów w danej jednostce rozliczeniowej i jednostkowego kosztu podgrzewu wody.
3. Od kosztów centralnego ogrzewania danej jednostki rozliczeniowej odliczane są koszty wynikające z rozliczenia lokali użytkowych, opomiarowanych indywidualnymi ciepłomierzami. Odliczenie dokonywane jest osobno dla kosztów stałych i kosztów zmiennych w przypadku jednostek opomiarowanych, a w jednostkach nieopomiarowanych odejmowany jest całkowity koszt rozliczenia danego lokalu użytkowego.
4. W kosztach centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się wszelkiego rodzaju korekty z poprzedniego okresu rozliczeniowego, których wysokość nie została rozliczona.

Odczyt podzielników kosztów i ciepłomierzy

§ 11.

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów i ciepłomierzy dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W zależności od rodzaju zainstalowanych podzielników kosztów lub ciepłomierzy odczyty mogą być przeprowadzane drogą radiową lub poprzez odczyt bezpośredni, dokonywany przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię. W przypadku odczytu radiowego nie jest wymagany protokół odczytowy.
3. W przypadku podzielników elektronicznych z odczytem bezpośrednim w każdej jednostce rozliczeniowej ustalane są dwa terminy odczytów – podstawowy i dodatkowy.
4. O terminie podstawowym oraz dodatkowym odczytów podzielników użytkownicy lokali powiadamiani są z 7-dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
5. Użytkownik, który nie udostępnił lokalu do odczytu podzielników kosztów w terminie podstawowym i dodatkowym będzie rozliczony zgodnie z zapisami w § 13.2 .
6. Wielkość odczytów oraz ewentualną wymianę plomb, sprawdza i potwierdza na protokole odczytowym własnoręcznym podpisem użytkownik lokalu lub pełnoletnia osoba, która udostępniła ten lokal do odczytu. Kopię protokołu otrzymuje użytkownik lokalu.
7. W protokole odczytowym odnotowywane są również wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, które mają wpływ na wielkość wskazań urządzeń lub na sposób rozliczenia danego lokalu.

8. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację odnośnie wielkości odczytu w terminie 21 dni od dokonania odczytu bezpośredniego. W przypadku niewniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostaje przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.
9. Po złożeniu reklamacji przeprowadzany jest odczyt kontrolny podzielników lub ciepłomierza oraz analizowane są wszystkie parametry zarejestrowane na urządzeniu.
10. Jeżeli odczyt kontrolny podzielnika lub ciepłomierza potwierdzi nieprawidłowość odczytu dokonywana jest korekta rozliczenia.
11. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, gdy zostanie potwierdzona prawidłowość dokonanego odczytu użytkownik ponosi koszty związane z tym odczytem według cennika firmy rozliczającej lub w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy

§ 12.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierzy dokonywane jest w zależności od tego czy pomiar obejmuje pojedynczy lokal użytkowy, grupę lokali użytkowych bądź całą jednostkę rozliczeniową.
2. W przypadku lokalu użytkowego lub grupy lokali użytkowych opomiarowanych za pomocą ciepłomierza, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania obejmuje:
   1) Koszty stałe, ustalone na podstawie udziału lokalu lub lokali użytkowych w mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania, określonej dla całego węzła cieplnego, do której dany lokal lub lokale są przyporządkowane. Ustalenie udziału odbywa się na podstawie powierzchni rozliczeniowej lokalu (lokali) użytkowego w całej powierzchni ogrzewanej przez dany węzeł cieplny, odniesionej do wielkości mocy zamówionej tej jednostki według następującego wzoru:

$$M_L = \frac{M_{JR}}{\sum P_O} \cdot P_{RL}$$

gdzie:
- M_L - moc zamówiona lokalu użytkowego [MW],
- M_{JR} - moc zamówiona na potrzeby centralnego ogrzewania jednostki rozliczeniowej [MW],
- ΣP_O - suma powierzchni ogrzewanej i powierzchni rozliczeniowej lokali użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej [m^2],
- P_{RL} - powierzchnia rozliczeniowa danego lokalu użytkowego lub grupy lokali [m^2].

Koszt stały dla lokalu lub grupy lokali wyliczany jest na podstawie przemnożenia ilości mocy zamówionej w MW przez jednostkową cenę za moc zamówioną i usługi przesyłowej wytwórcy oraz dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Moc zamówiona dla lokalu użytkowego może być również określona na podstawie rzeczywistego zapotrzebowania energii cieplnej, wynikającego z dokumentacji projektowej.

   2) Koszt zmienny dla lokalu lub grupy lokali wyliczany jest jako iloczyn ilości ciepła w GJ, wykazanego przez ciepłomierz w danym okresie rozliczeniowym oraz jednostkowej ceny za ciepło dostarczone i przesył, obowiązującej na koniec okresu rozliczeniowego.
   3) Suma kosztu stałego i zmiennego dla lokalu użytkowego jest całkowitym kosztem rozliczenia centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy. W przypadku grupy lokali koszt całkowity, wynikający ze wskazań ciepłomierza i mocy zamówionej

rozdzielany jest na poszczególne lokale wprost proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej. Podział kosztu całkowitego dla grupy lokali może być zmieniony na wniosek użytkowników tych lokali.

4) Przy rozliczeniu lokalu lub grupy lokali użytkowych na podstawie wskazań ciepłomierza stosuje się współczynnik wyrównawczy równy 1,0.

3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze (mieszkaniowe) składa się z następujących pozycji:

1) Koszt stały, odpowiadający opłatą za moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania jednostki rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym. Koszty stałe są iloczynem mocy zamówionej (MW) i jednostkowej ceny za moc zamówioną i usługi przesyłowej wytwórcy oraz dostawcy ciepła. Koszt stały dla lokalu (mieszkania) wyliczany jest na podstawie jego powierzchni ogrzewanej według wzoru:

$$K_{SL} = \frac{K_S}{\sum P_{ON}} \cdot P_{OL}$$

gdzie:
K_{SL} - koszt stały dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
K_S - koszty stałe nieruchomości w okresie rozliczeniowym [zł],
ΣP_{ON} - suma powierzchni ogrzewanej lokali w nieruchomości [m^2],
P_{OL} - powierzchnia ogrzewana lokalu [m^2].

2) Koszt zmienny, odpowiadający opłatą za ilościowy pobór energii cieplnej w GJ, zarejestrowany na poszczególnych ciepłomierzach mieszkaniowych w danym okresie rozliczeniowym. Koszty zmienne są iloczynem sumy wskazań (zużycia) ciepłomierzy mieszkaniowych z całej nieruchomości i cen jednostkowych za ciepło dostarczone i przesył, obowiązujących na koniec okresu rozliczeniowego. Do wyliczenia kosztu zmiennego dla lokalu przyjmuje się tzw. zredukowane wskazania ciepłomierza mieszkaniowego, czyli wskazania rzeczywiste z uwzględnieniem współczynnika redukcyjnego, określonego w § 15. Koszt zmienny dla lokalu wyliczany jest według wzoru:

$$K_{ZL} = \frac{K_Z}{\sum Z_{RN}} \cdot Z_{RL}$$

gdzie:
K_{ZL} - koszt zmienny dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
K_Z - koszty zmienne nieruchomości w okresie rozliczeniowym [zł],
ΣZ_{RN} - suma zużyć energii cieplnej w nieruchomości po redukcji [GJ],
Z_{RL} - zużycie energii cieplnej po redukcji dla lokalu [GJ].

3) Koszt ogrzewania części wspólnych nieruchomości, który obejmuje koszty ogrzewania klatek schodowych, a także koszty strat przesyłowych na wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania. Koszty te wyliczane są jako różnica pomiędzy kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania a kosztami stałymi i zmiennymi. Koszt ogrzewania części wspólnych dla danego lokalu obliczany jest na podstawie powierzchni ogrzewanej lokalu według wzoru:

$$K_{WL} = \frac{K_W}{\sum P_{ON}} \cdot P_{OL}$$

gdzie:
K_{WL} - koszt ogrzewania części wspólnych dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
K_W - koszty ogrzewania części wspólnych dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym [zł],
ΣP_{ON} - suma powierzchni ogrzewanej lokali w nieruchomości [m^2],
P_{OL} - powierzchnia ogrzewana lokalu [m^2].

4. W przypadku awarii ciepłomierza mieszkaniowego, niezawinionej przez właściciela lokalu, Spółdzielnia dokona rozliczenia na podstawie średniego zużycia wynikającego z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem ogólnego trendu poboru energii cieplnej w całej nieruchomości.
5. W przypadku:
   1) uszkodzenia ciepłomierza,
   2) uszkodzenia plomb z winy użytkownika lokalu,
   3) odmowy udostępnienia lokalu do odczytu podzielników kosztów w terminie podstawowym i dodatkowym.

   Spółdzielnia dokona rozliczenia na podstawie maksymalnego zużycia według wskazań ciepłomierza, przypadającego na 1 m^2 powierzchni ogrzewanej, odnotowanego w jednostce rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów

§ 13.

1. Całkowite koszty energii cieplnej dostarczonej do jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym obejmują:
   1) Koszt stały odpowiadający opłatą za moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania jednostki rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym jest iloczynem mocy zamówionej w MW i jednostkowej ceny za moc zamówioną oraz usługę przesyłową. Koszt stały dla lokali mieszkalnych rozliczany jest według powierzchni ogrzewanej, a dla lokali użytkowych według powierzchni rozliczeniowej, uwzględniającej wysokość pomieszczeń. Koszt stały wyliczany jest według wzoru:

$$K_{SL} = \frac{K_S}{\sum P_{ON}} \cdot P_{OL}$$

   gdzie:
   K_{SL} - koszt stały dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
   K_S - koszty stałe nieruchomości (jednostki rozliczeniowej) w okresie rozliczeniowym [zł],
   ΣP_{ON} - suma powierzchni ogrzewanej i rozliczeniowej lokali w jednostce rozliczeniowej [m^2],
   P_{OL} - powierzchnia ogrzewana lub rozliczeniowa lokalu użytkowego [m^2].

   2) Koszt zmienny dzielony jest i rozliczany według następujących zasad:
      a) 50% kosztów zmiennych, zwanych wspólnym kosztem zmiennym - związanych z utrzymaniem minimalnej temperatury w lokalach oraz zapewniających pokrycie kosztów związanych z ogrzewaniem nieopomiarowanych łazienek, części wspólnych jednostki rozliczeniowej (ogrzewanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku) oraz ciepła zużytego jako tzw. straty przesyłowe na pionach i poziomach instalacji wewnętrznej. Koszty te rozliczane są według powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych, a dla lokali użytkowych według powierzchni rozliczeniowej, uwzględniającej wysokość pomieszczeń - według następującego wzoru:

$$K_{WL} = \frac{K_{ZW}}{\sum P_{ON}} \cdot P_{OL}$$

      gdzie:
      K_{WL} - wspólny koszt zmienny dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
      K_{ZW} - wspólny koszt zmienny jednostki w okresie rozliczeniowym [zł],
      ΣP_{ON} - suma powierzchni ogrzewanej i rozliczeniowej lokali w jednostce rozliczeniowej [m^2],
      P_{OL} - powierzchnia ogrzewana lub rozliczeniowa lokalu użytkowego [m^2].

b) 50% kosztów zmiennych, zwanych indywidualnym kosztem zmiennym - związanych bezpośrednio z zużyciem energii cieplnej, zarejestrowanym na podzielnikach kosztów. Do wyliczenia indywidualnego kosztu zmiennego dla danego lokalu przyjmuje się tzw. zredukowane wskazania podzielników, czyli wskazania rzeczywiste z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego, określonego w § 15. Indywidualny koszt zmienny dla lokalu wyliczany jest według wzoru:

$$K_{IL} = \frac{K_{ZI}}{\sum W_{JR}} \cdot W_{LR}$$

gdzie:
K_{IL} - indywidualny koszt zmienny dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł],
K_{ZI} - indywidualny koszt zmienny jednostki w okresie rozliczeniowym [zł],
ΣW_{JR} - suma wskazań podzielników po redukcji w całej jednostce rozliczeniowej [jednostki],
W_{LR} - wskazania podzielników po redukcji dla lokalu [jednostki].

2. Użytkownik lokalu, w którym nie ma podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a także użytkownik lokalu opomiarowanego, w którym:
   1) nie można było dokonać odczytu w ustalonych terminach z winy użytkownika,
   2) stwierdzono naruszenie plomby bądź uszkodzenie podzielnika uniemożliwiające prawidłowy odczyt,
   3) nastąpiły zmiany w instalacji grzewczej bez zgody Spółdzielni,

   rozliczany jest w części dotyczącej indywidualnych kosztów zmiennych na podstawie zużycia ciepła wynikającego z maksymalnego wskazania podzielników znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej - to znaczy tak jak użytkownik lokalu, w którym łączne wskazania podzielników w przeliczeniu na 1 m^2 lokalu były najwyższe (przy wyborze maksymalnego wskazania podzielników bierze się pod uwagę jedynie lokale mieszkalne). Z tym że dla lokali użytkowych obliczona według tych zasad ilość „jednostek" powiększana jest w zależności od wysokości tych lokali: o 15% dla lokali użytkowych o wysokości do 2,7 m i o 40% dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7 m. Ponadto lokale mieszkalne rozliczane są ze współczynnikiem wyrównawczym równym 1,0.
3. W przypadku rozliczenia według wartości maksymalnych, a także w celu ograniczenia nadmiernych kosztów, wynikających z rozliczenia lokalu stosuje się ograniczenie do dwukrotności średniomiesięcznego kosztu przypadającego na 1 m^2 powierzchni ogrzewanej jednostki rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym. Średnia zostaje wyliczona na podstawie całkowitego kosztu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz sumy powierzchni ogrzewanych.
4. W przypadku zamontowania w lokalu podzielników kosztów w trakcie trwania okresu rozliczeniowego indywidualne koszty zmienne centralnego ogrzewania rozliczane są następująco:
   1) od początku okresu rozliczeniowego do dnia zamontowania podzielników kosztów - na podstawie średniego wskazania podzielników znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej (w wyborze średniego wskazania podzielników w danej jednostce rozliczeniowej bierze się pod uwagę jedynie lokale mieszkalne), z tym że dla lokali użytkowych obliczona według tych zasad ilość „jednostek" powiększana jest w zależności od wysokości tych lokali,
   2) od dnia założenia podzielników do końca okresu rozliczeniowego według wskazań zamontowanych podzielników.

5. W przypadku niesprawności podzielnika kosztów, niezawinionej przez użytkownika lokalu lub w przypadku usprawiedliwionej nieobecności użytkownika lokalu w trakcie odczytów (z ważnych powodów losowych) rozliczenie nastąpi na podstawie średniego wskazania podzielnika(ów) z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem ogólnego trendu poboru energii cieplnej w całej jednostce rozliczeniowej.
6. W przypadku dwuletniego okresu odczytu podzielników z odczytem bezpośrednim (brak odczytu za poprzedni okres rozliczeniowy z powodu usprawiedliwionego nieudostępnienia lokalu) do wyliczenia wielkości korekty przyjmuje się faktyczne wskazania z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie za okres dłuższy niż dwa okresy rozliczeniowe (dwa lata) nie jest przeprowadzane.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach nieopomiarowanych

§ 14.

1. W nieopomiarowanych jednostkach rozliczeniowych całkowite koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są na jednostkę powierzchni rozliczeniowej lokalu mieszkalnego i użytkowego według następującego wzoru:

$$K_L = \frac{K_C}{\sum P_{OJ}} \cdot P_{OL}$$

gdzie:
K_L - koszt centralnego ogrzewania dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym [zł],
K_C - całkowity koszt centralnego ogrzewania jednostki w okresie rozliczeniowym [zł],
ΣP_{OJ} - suma powierzchni ogrzewanej i rozliczeniowej lokali w danej jednostce [m^2],
P_{OL} - powierzchnia ogrzewana lub rozliczeniowa lokalu [m^2].

2. W rozliczeniu lokali nieopomiarowanych nie są stosowane współczynniki wyrównawcze.
3. Użytkownik lokalu, w którym stwierdzono, że zamontowano (wymieniono, powiększono) grzejniki o mocach cieplnych wyższych niż pierwotnie zamontowane będzie rozliczony według powierzchni rozliczeniowej, czyli powierzchni ogrzewanej powiększonej o wskaźnik przewymiarowania grzejników obliczony jako stosunek mocy nowych grzejników do mocy grzejników pierwotnie zamontowanych.

Ustalanie współczynników wyrównawczych

§ 15.

1. Współczynniki wyrównawcze stosowane są przy indywidualnym rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych w celu zrównoważenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalach niekorzystnie usytuowanych w bryle budynku przy normatywnej temperaturze wewnątrz lokalu (+20°C). Dla budynku odpowiadającemu wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1 stycznia 1983 roku, a także budynków po termomodernizacji stosuje się następujące wartości współczynników:

	Lokale szczytowe	Lokale środkowe
Lokale pod stropodachem	0,8	0,9
Lokale na kondygnacjach pośrednich	0,9	1,0
Lokale nad piwnicami (parter)	0,8	0,9

2. Dla budynku odpowiadającemu wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 1 stycznia 1983 roku, stosuje się następujące wartości współczynników:

	Lokale szczytowe	Lokale środkowe
Lokale pod stropodachem	0,7	0,8
Lokale na kondygnacjach pośrednich	0,8	1,0
Lokale nad piwnicami (parter)	0,7	0,8

3. W powyższych tabelach pierwsza kolumna odnosi się do lokali narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata. Dopuszcza się możliwość skorygowania współczynników dla mieszkań o 0,1 w uzasadnionych przypadkach:
   1) jeżeli lokal położony jest nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika powiększa się o 0,1;
   2) jeżeli lokal położony jest na ostatniej kondygnacji pod nieogrzewanym poddaszem, wartość współczynnika pomniejsza się o 0,1;
   3) jeżeli lokal posiada więcej niż dwie ściany zewnętrzne o różnej orientacji względem stron świata, wartość współczynnika pomniejsza się o 0,1;
   4) jeżeli lokal położony jest przy dylatacji, wartość współczynnika pomniejsza się o 0,1 lub przyjmuje się w wysokości jak dla mieszkania szczytowego;
   5) jeżeli lokal położony jest na parterze, ale nad bramą przejazdową, wartość współczynnika pomniejsza się o 0,1;
   6) korekta współczynnika o 0,1 może również nastąpić w innych uzasadnionych przypadkach, które nie zostały ujęte w powyższych podpunktach.
4. Dla lokali w nadbudówkach wartość współczynnika wyrównawczego wynosi 0,6.
5. Współczynniki wyrównawcze stosuje się wyłącznie w odniesieniu do lokali mieszkalnych przy rozliczeniu kosztów zmiennych, wyliczanych na podstawie wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych lub podzielników kosztów.

Rozliczanie lokali z kosztów zużycia i podgrzania wody użytkowej

§ 16.

1. Przy rozliczeniu kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej stosuje się jednostkowy koszt podgrzania 1 m^3 zimnej wody.
2. Na jednostkowy koszt podgrzania 1 m^3 zimnej wody składa się:
   1) jednostkowy koszt zużycia energii cieplnej, będący iloczynem jednostkowego zużycia (wyliczonego wg wzoru z poniższego ust. 3) i jednostkowej ceny 1 GJ, obowiązującej na koniec okresu rozliczeniowego (określonej na podstawie rzeczywistych i prognozowanych stawek taryfowych),
   2) jednostkowy koszt mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej, wyliczony na podstawie podzielenia rocznego kosztu tej mocy ze wszystkich jednostek rozliczeniowych (określonego na podstawie rzeczywistych i prognozowanych stawek taryfowych) przez sumaryczne zużycie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni, określone na podstawie wskazań wodomierzy i ryczałtów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. Jednostkowe zużycie energii cieplnej do podgrzania zimnej wody w GJ/m^3 wylicza się w oparciu o normę uwzględniającą nakłady energii cieplnej w GJ, niezbędne do podgrzania 1 m^3 wody wodociągowej w źródle ciepła oraz utrzymywania umownej temperatury w budynkowej instalacji ciepłej wody, a także błędy pomiarowe wodomierzy. Jednostkowe zużycie energii cieplnej Q_{CW} wyliczane jest zgodnie ze wzorem:

$$\boldsymbol{Q_{CW}=(C_W \cdot G_W \cdot \Delta t)\cdot W_1 \cdot W_2}$$

gdzie:
- $\boldsymbol{C_w}$ - ciężar właściwy wody w temperaturze 8°C = 999,84 kg/m^3,
- $\boldsymbol{G_w}$ - ciepło właściwe wody 4 187 J/kg,
- $\boldsymbol{\Delta t}$ - (T_c - T_z= 37°C)T_c (temperatura ciepłej wody 45°C) – T_z (średnia temperatura zimnej wody 8°C),
- $\boldsymbol{W_1}$ - współczynnik 1,5 z tytułu utrzymywania umownej temperatury wody w instalacji budynkowej,
- $\boldsymbol{W_2}$ - współczynnik 1,05 z tytułu niedoskonałości pomiarów zużycia wody wykazywanych przez wodomierze.

4. Jednostkowy koszt podgrzania zimnej wody wyznaczany jest dla całości zasobów Spółdzielni.
5. Ustalenie ilości ciepłej wody użytkowej, zużytej w lokalach, odbywa się na podstawie wskazań wodomierza ciepłej wody lub na podstawie ryczałtów określonych w m^3.
6. W lokalach nieopomiarowanych z winy użytkownika koszt podgrzania zimnej wody ustalany jest na podstawie ryczałtu obliczonego na podstawie zużycia wody określonego zgodnie z § 22.
7. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
8. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody nie podlegają rozliczeniu, ponieważ równe są naliczeniom.

Ustalanie i rozliczanie zaliczek na centralne ogrzewanie

§ 17.

1. Przy ustalaniu wysokości zaliczki dla danego lokalu bierze się pod uwagę koszty centralnego ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem:
   1) zasady, że zakłada się przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę do 15% wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych.
   2) zasady, że po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy, zaliczki miesięczne na centralne ogrzewanie pozostają bez zmian, ale ich łączna wartość odejmowana jest od rocznej prognozy kosztów, a różnica dzielona jest na ilość miesięcy pozostających do końca danego okresu rozliczeniowego.
   3) zasady, że od stycznia roku następnego zaliczka ustalona jest w wysokości 1/12 łącznych zaliczek z roku poprzedniego, powiększonej o wskaźnik wzrostu cen.
   4) zasady, że zaliczka miesięczna dla danego lokalu nie powinna być niższa od średniomiesięcznego kosztu ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej (w ostatnim okresie rozliczeniowym) pomniejszonego o 30% i pomnożonego przez powierzchnię ogrzewaną lokalu.

2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzję w przedmiotowej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni, po ocenie przez służby Spółdzielni zasadności danego wniosku, w szczególności po przeanalizowaniu kosztu ogrzewania danego lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz średniego kosztu ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej.

Bonifikaty

§ 18.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadkach niedogrzewania lokali. Za niedogrzewane mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeśli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
   1) $+14^{O}C$ lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
   2) poniżej $+18^{O}C$, ale jest wyższa niż $+14^{O}C$ w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
2. W przypadku mieszkań w jednostkach opomiarowanych bonifikata przysługuje jedynie przy wystąpieniu niedogrzania przy ustawieniu głowic termostatycznych na maksymalny zakres.
3. Bonifikata za zaniżoną temperaturę ciepłej wody użytkowej udzielana jest, jeżeli jej temperatura w punkcie czerpalnym była niższa niż $+45^{O}C$. Wysokość bonifikaty ustala się w następujący sposób:
   1) w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż $+ 40^{O}C$,
   2) w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej, jeżeli temperatura wody była niższa niż $+ 40^{O}C$.
4. Warunkiem udzielenia bonifikat jest komisyjny pomiar temperatur powietrza w mieszkaniu (w przypadku niedogrzania mieszkania) lub temperatury wody w punkcie czerpalnym ciepłej wody (w przypadku ciepłej wody użytkowej), przeprowadzony przez pracownika Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu. Z pomiaru sporządzany jest protokół, który stanowi podstawę do wyliczenia bonifikaty.

V. <u>Zasady rozliczania kosztów zużycia wody</u>

Opomiarowanie lokali w wodomierze

§ 19.

1. Wprowadza się obowiązek wyposażenia każdego lokalu w wodomierze w celu ujednolicenia zasad rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków. Typ i rodzaj wodomierzy określany jest wyłącznie przez Spółdzielnię.
2. Wodomierze indywidualne stanowią własność użytkownika lokalu, z wyjątkiem wynajmujących lokale od Spółdzielni.
3. Wodomierze muszą posiadać atest Polskiego Komitetu Miar i Jakości.
4. Wodomierze należy montować zgodnie z zasadami obowiązującymi w tym zakresie oraz instrukcją montażu, w taki sposób, aby objęły wszystkie punkty poboru zimnej oraz ciepłej wody ze sprawną armaturą odcinającą i zabezpieczającą, w miejscu suchym, dostępnym dla obsługi i odczytu wskazań, zabezpieczonym przed uszkodzeniem mechanicznym i zerwaniem plomb.

5. Montażu, odbioru technicznego i zaplombowania zamontowanych wodomierzy dokonuje Spółdzielnia lub osoby przez nią upoważnione. Z czynności wymienionych powyżej sporządza się protokół, który zawiera: datę sporządzenia, numery wodomierzy i numery plomb, stany liczydeł wodomierzy oraz oświadczenie użytkownika lokalu i osoby sporządzającej protokół, potwierdzające, iż wszystkie punkty poboru wody zostały opomiarowane.
6. Podpisany czytelnie przez strony protokół stanowi podstawę do zmiany sposobu rozliczania wody.
7. Okres ważności dowodów (cech) legalizacji pierwotnej i jednostkowej, a także ponownej dla wodomierzy do wody zimnej i ciepłej określony jest we właściwym rozporządzeniu. Po upływie tego okresu cecha legalizacyjna traci ważność.
8. Koszt montażu pierwotnego, wymiany (legalizacji) wodomierzy pokrywany jest z opłat abonamentowych lub jednorazowej wpłaty wnoszonej przez użytkowników lokali w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
9. Pozyskiwane środki pieniężne (opłaty abonamentowe) stanowią oddzielną pozycję rozrachunkową lokalu, której wysokość jest iloczynem ilości wodomierzy niezbędnych do opomiarowania danego lokalu i jednostkowej opłaty abonamentowej. Opłata ta nie podlega zwrotowi.
10. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal osobie upoważnionej przez Spółdzielnię w celu dokonania kontrolnych odczytów stanów wodomierzy w poszczególnych lokalach, sprawdzenia prawidłowego działania wodomierzy w ciągu roku kalendarzowego oraz prowadzenia wyrywkowej kontroli (poza obowiązkowymi odczytami) stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych - szczególnie w budynkach, w których występują duże różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi.
11. Osoba upoważniona przez Spółdzielnię zabezpiecza przed dostępem osób trzecich pomieszczenia, w których znajdują się wodomierze główne i podliczniki.
12. W przypadku wystąpienia awarii powodującej rozszczelnienie instalacji wodnej upoważnione przez Spółdzielnię osoby protokolarnie określają wielkość straty wody.
13. W przypadku stwierdzenia bardzo niskich odczytów stanów wodomierza w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego lub za niskich poborów wody w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, Spółdzielnia przekazuje wodomierz do legalizacji (ekspertyzy technicznej).
14. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek przeprowadzenie ekspertyzy technicznej urządzenia, ale w pierwszej kolejności dokona analizy poborów z poprzednich okresów rozliczeniowych w celu wyeliminowania ewentualnego zaniżania podawanych przez użytkownika wskazań wodomierza.
15. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt ekspertyzy technicznej oraz koszty wody wynikające ze wskazania przedmiotowego wodomierza poniesie użytkownik lokalu.
16. Jeżeli ekspertyza potwierdzi nieprawidłową pracę wodomierza, to Spółdzielnia dokona korekty obciążenia za wodę, przy czym:
    1) korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres od ostatniego niekwestionowanego odczytu,
    2) do wyliczenia prawidłowej należności będzie przyjęte średnie zużycie wody z poprzednich dwunastu miesięcy,

3) koszt ekspertyzy wodomierza pokryje Spółdzielnia.

17. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w domniemanym okresie wadliwości, według uśrednionego poboru z 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie usterki wodomierza.
18. W przypadku konieczności zerwania plomb wodomierza na czas remontu instalacji wodnej w danym lokalu lub z powodu innych przyczyn, użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić taką konieczność do Spółdzielni.
19. Plomba może być zerwana tylko i wyłącznie przez pracownika upoważnionego przez Spółdzielnię.
20. Z czynności zerwania plomb wodomierza sporządza się protokół, w którym określa się datę zdjęcia plomb, numer wodomierza oraz wskazanie zużycia wody na podstawie odczytu liczydła.
21. Za okres używania wody bez wodomierza użytkownik lokalu będzie rozliczany według średniego zużycia wody z ostatnich sześciu miesięcy, poprzedzających datę zerwania plomb.
22. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu pokrywa użytkownik lokalu.
23. O terminie legalizacji lub wymiany wodomierzy Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej.
24. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie, użytkownik obowiązany jest do niezwłocznego skontaktowania się ze Spółdzielnią w celu ustalenia dodatkowego terminu udostępnienia lokalu, a w przypadku planowanej dłuższej nieobecności użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie z podaniem adresu korespondencyjnego lub numeru telefonu.
25. Użytkownik lokalu obowiązany jest do zabezpieczenia wodomierzy indywidualnych przed możliwością ich uszkodzenia oraz sprawdzania, co najmniej raz w miesiącu, prawidłowości pracy wodomierzy.
26. Każdą niesprawność lub uszkodzenie wodomierza użytkownik obowiązany jest zgłosić w nieprzekraczalnym terminie do trzech dni od dnia jego stwierdzenia – pisemnie, e-mailem lub telefonicznie do Spółdzielni celem dokonania kontroli przez służby Spółdzielni.
27. W przypadku niezgłoszenia przez użytkownika lokalu niesprawności technicznej wodomierza, odczyty wszystkich wodomierzy nie będą przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy będzie traktowany i rozliczany tak jak lokale niewyposażone w wodomierze.
28. Użytkownik lokalu obowiązany jest do utrzymywania urządzeń odbiorczych i całej instalacji wodnej w należytym stanie technicznym, w sposób zapobiegający wyciekom wody.
29. Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji z rozliczenia kosztów zimnej i ciepłej wody według wskazań wodomierzy i przejścia na system ryczałtowy, w przypadku gdy indywidualne wodomierze stanowią wyposażenie lokalu.

30. Trwałe zabudowanie szybu instalacyjnego (szachtu) nie może być uznane za uwarunkowania, które uniemożliwiają montaż wodomierzy. W takim przypadku użytkownik lokalu obowiązany jest do przywrócenia na własny koszt swobodnego dostępu (umożliwiającego bezproblemową wymianę zaworów, wodomierzy, a także pionów instalacyjnych lub usunięcia awarii) do szybu, co najmniej na poziomie przyłączy do lokalu, czyli w miejscu podłączenia instalacji wewnętrznej lokalu z pionami ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacyjnym.

§ 20.

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej dokonywane są w terminach ustalonych przez Zarząd oraz każdorazowo w przypadku:
   1) zmiany użytkownika lokalu,
   2) wymiany lub legalizacji wodomierzy.
2. W zależności od rodzaju zainstalowanych wodomierzy odczyty mogą być przeprowadzane drogą radiową lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
3. O terminie odczytu wodomierzy bez modułu radiowego, użytkownicy lokali zawiadamiani są poprzez dostarczenie informacji do skrzynek pocztowych.
4. W lokalach z wodomierzami nieprzystosowanymi do odczytu drogą radiową z uwagi na odmowę użytkowników na ich montaż odczyty będą przeprowadzane na koszt użytkownika przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
5. Odczyty zużycia wody dokonywane są z dokładnością do 0,001 m^3 (trzech miejsc po przecinku), jeżeli dany wodomierz umożliwia odczyt z taką dokładnością.

Rozliczanie kosztów zużycia wody

§ 21.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o:
   1) koszty dostawy wody w danym okresie rozliczeniowym ustalone w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach do nieruchomości i aktualnie obowiązujące ceny taryfowe (w tym opłata abonamentowa).
   2) wskazania wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody,
   3) ryczałty,
   4) partycypację zużycia wody określoną w ust. 2.
2. W uzasadnionych przypadkach lokale użytkowe rozliczane są dodatkowo z ilości wody wynikającej z partycypacji w zużyciu wody (ciepłej oraz zimnej) w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Wielkość ta określana jest niezależnie od tego czy dany lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną.
3. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków równa jest sumie zimnej i ciepłej wody zużytej lub ustalonej na podstawie ryczałtu bądź partycypacji.
4. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu niesprawności wodomierza, niezawinionej przez użytkownika lokalu, ustala się zużycie w wysokości średniego zużycia na tym wodomierzu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku podliczników koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków wyliczany jest na podstawie ich wskazań i aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy, a następnie odejmowany od kosztu wynikającego ze wskazań wodomierza głównego.

6. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków pomniejszane są o koszt awaryjnych wycieków wody na instalacji wewnętrznej. Koszty wycieków ustalane są przez Administrację Osiedla na podstawie oszacowanej ilości wody oraz cen jednostkowych dostawcy wody i ewidencjonowane jako koszty eksploatacji nieruchomości, w której wyciek miał miejsce.
7. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypadku punktów czerpalnych wody do celów gospodarczych są również odliczane od kosztów danej grupy rozliczeniowej, ale koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania czystości w danej nieruchomości i wyliczane na podstawie ilości wody według wskazań wodomierza lub ryczałtu oraz cen jednostkowych dostawcy wody.
8. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach własnych Spółdzielni rozliczane są na równi z pozostałymi lokalami w danej grupie rozliczeniowej, ale koszty te ewidencjonowane są jako koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.
9. Koszty zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków rozlicza się indywidualnie na wszystkich użytkowników lokali w ramach danej grupy rozliczeniowej w taki sposób, żeby zostały pokryte pełne koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy.

§ 22.

1. Zużycie wody w lokalach użytkowych nie wyposażonych w wodomierze ciepłej i zimnej wody rozliczane są w formie ryczałtu określonego w umowie, uwzględniającego rodzaj lokalu oraz rodzaj prowadzonej działalności, pod warunkiem, że montaż wodomierzy nie jest możliwy ze względu na uwarunkowania techniczne, które uniemożliwiają ich montaż bez znacznej przeróbki instalacji.
2. Lokale, w których z winy użytkownika nie zamontowano wodomierzy, nie wymieniono wodomierzy po upływie ważności cechy legalizacyjnej, a także wodomierze nie zostały udostępnione do odczytu lub użytkownik nie przekazał odczytu - rozliczane są na podstawie zużycia ryczałtowego. Miesięczne zużycie ryczałtowe wody ustala się w wysokości 0,3 m^3/m^2 powierzchni użytkowej – w tym 0,15 m^3/m^2 za podgrzanie ciepłej wody.

§ 23.

1. Koszty wynikające z różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i ryczałtów rozliczane są na wszystkich użytkowników lokali w danej grupie rozliczeniowej proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach, określonego na podstawie wskazań wodomierzy.
2. Roczna wartość różnicy bilansowej (kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków) podlega rozliczeniu w danej nieruchomości według następującego wzoru:

$$K_{RB} = K_Z - K_{CG} - K_A - N_R$$

gdzie:
- K_{RB} - roczna wartość różnicy podlegająca rozliczeniu w danej nieruchomości [zł],
- K_Z - roczny koszt dostawy i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową dostawcy, określony na podstawie wodomierzy głównych lub podliczników zamontowanych na przyłączach do danej nieruchomości [zł],
- K_{CG} - roczny koszt wody na cele gospodarcze [zł],
- K_A - roczny koszt wycieków awaryjnych [zł],
- N_R - roczne naliczenia w danej nieruchomości [zł].

3. Roczną, indywidualną wartość różnicy bilansowej (dostawy wody i odprowadzenia ścieków) dla danego lokalu, w danym roku rozliczeniowym oblicza się według wzoru:

$$K_{RI}=\frac{K_{RB}}{\sum N_I}\cdot N_I$$

gdzie:
K_{RI} - roczna, indywidualna wartość różnicy bilansowej dla danego lokalu [zł],
K_{RB} - roczna wartość różnicy bilansowej podlegająca rozliczeniu w danej nieruchomości [zł],
ΣN_I - suma rocznych naliczeń z lokali opomiarowanych w danej nieruchomości [zł],
N_I - indywidualne roczne naliczenia w opomiarowanym lokalu [zł].

4. Ostateczny, indywidualny wynik rozliczenia różnicy bilansowej za dany rok jest różnicą pomiędzy wartością wyliczoną na podstawie wzoru z powyższego ust. 3 i rocznymi zaliczkami na poczet pokrycia tej różnicy.

Ustalanie i rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów wody

§ 24.

1. Miesięczną zaliczkę na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków prognozuje się na podstawie średniego, miesięcznego wskazania wodomierzy i obowiązującej ceny za zimną wodę i odprowadzenie ścieków lub według ryczałtu albo partycypacji.
2. Miesięczny wymiar zaliczki na pokrycie różnicy bilansowej na zimnej wodzie w danym roku ustala się jako 1/12 indywidualnej wartości różnicy z poprzedniego roku rozliczeniowego wyliczonej według wzoru z § 23.3.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość miesięcznej zaliczki może być skorygowana, jeżeli zaistniały okoliczności wpływające na wielkość poboru wody.

Obciążenia za zużycie wody w przypadku nielegalnego poboru wody

§ 25.

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzeń pomiarowych lub naruszenia urządzeń pomiarowych polegającego na:
   1) demontażu urządzeń pomiarowych lub modułu radiowego,
   2) powstrzymywaniu biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz,
   3) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych i monterskich,
   4) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),
   5) innych działaniach, wpływających na wskazania wodomierza,

   Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ryczałtem określonym § 22.
2. Obciążenie zostanie dokonane za okres od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia naruszenia urządzeń pomiarowych lub stwierdzenia nielegalnego poboru wody włącznie.
3. Podanie przez użytkownika lokalu zaniżonych wskazań wodomierza będzie również traktowane jako nielegalny pobór wody.

VI. Zasady rozliczania pozostałych kosztów

Koszty zużycia gazu

§ 26.

Koszt dostawy i zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytułu prawny do niego lub określonych w sposób opisany w § 4.6 niniejszego regulaminu.

Koszty wywozu odpadów

§ 27.

Koszty wywozu odpadów ustalane są w oparciu o właściwy akt prawa miejscowego i dotyczą wszystkich lokali, a Spółdzielnia uczestniczy jedynie w ewidencji i naliczeniach opłat.

Koszty dostarczenia sygnału radiowo-telewizyjnego

§ 28.

Koszty dostarczenia sygnału RTV w ramach pakietu podstawowego złożonego z określonej liczby programów radiowych i telewizyjnych naliczane są na poszczególne lokale na podstawie umowy z dostawcą.

Koszty podatków i opłat

§ 29.

1. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu oraz innych opłat lokalnych naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Osoby uprawnione do spółdzielczych praw do lokali dokonują zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

Koszty energii elektrycznej

§ 30.

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku (tzw. administracyjnej) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości z wyłączeniem garaży i miejsc postojowych, których koszt zużycia energii elektrycznej odejmowany jest od kosztu energii elektrycznej dostarczanej na potrzeby danej nieruchomości, i rozliczany na podstawie § 31. W uzasadnionych technicznie przypadkach (np. wspólne oświetlenie zewnętrzne, dodatkowe oświetlenie na dachu budynku), Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o pogrupowaniu kilku nieruchomości w celu ustalenia jednakowej opłaty i wspólnego rozliczenia kosztów energii elektrycznej.

§ 31.

W przypadku gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej z zakładem energetycznym umowy na dostawę energii elektrycznej na potrzeby lokalu, zasady ustalania opłat z tytułu poboru energii elektrycznej określone są następująco:

1) w przypadku możliwości określenia wielkości poboru na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej (nie rozliczanego przez dostawcę np. dla zespołu garaży) – roczny

koszt poboru energii elektrycznej określany jest na podstawie wskazań tego licznika i obowiązujących stawek taryfowych dostawcy. Jeżeli w danym zespole lokali występują lokale opomiarowane za pomocą podliczników, które zamontowano za zgodą i aprobatą Spółdzielni – to od rocznych kosztów odejmowane są koszty wynikające z rocznego poboru z podliczników, a różnica rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali nieopomiarowanych (bez podliczników). Ostateczny wynik rozliczenia jest różnicą pomiędzy kosztem przypadającym na dany lokal a zaliczkami wpłaconymi w trakcie okresu rozliczeniowego.

2) wskazania podliczników wewnątrz lokalu nie będą uwzględniane po upływie ważności cechy legalizacyjnej licznika, a także w przypadku kiedy licznik nie został udostępniony do odczytu lub użytkownik lokalu nie przekazał odczytu na koniec okresu rozliczeniowego pomimo pisemnej informacji ze Spółdzielni o konieczności udostępnienia lokalu lub podania odczytu w ustalonym terminie. W takim przypadku lokal będzie rozliczony jak lokal nieopomiarowany, a wynik rozliczenia nie będzie podlegał korekcie. Stan podlicznika w następnym okresie będzie traktowany jako stan początkowy, ale pod warunkiem, że zostanie on spisany i potwierdzony przez pracownika Spółdzielni.

3) na poczet rozliczenia kosztów energii elektrycznej na potrzeby wewnętrzne lokalu ustalane są miesięczne zaliczki proporcjonalnie do powierzchni lokali (opomiarowanych i nieopomiarowanych).

4) przy braku możliwości określenia rzeczywistego poboru energii elektrycznej, a tym samym jej kosztu ustalany jest miesięczny ryczałt odniesiony do powierzchni danego lokalu. Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni. Obciążenie wynikające z ustalonego ryczałtu nie polega rozliczeniu, ale jest odejmowane od kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku.

Koszty eksploatacji i utrzymania wynajmowanych lokali oraz ustalanie opłat dla najemców

§ 32.

1. Najemcy lokali opłacają w okresach miesięcznych czynsz obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i utrzymania lokalu w tym opłaty na fundusz remontowy.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z gospodarczej działalności Spółdzielni.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, które ustala się jako opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania określoną w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy – w wysokości jak dla osób niebędących członkami Spółdzielni, wraz z opłatą na fundusz remontowy i za dostarczone media.
4. W odniesieniu do najemców termin powstania, wnoszenia opłat i ustania obowiązku wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.

§ 33.

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów: administracji i zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie, dostawy mediów do tych lokali oraz podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej.

2. Podstawą rozdysponowania dochodów uzyskanych przez Spółdzielnię z lokali użytkowych w danym roku kalendarzowym jest plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni na kolejny rok oraz uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku bilansowego.

VII. Pozostałe zasady rozliczeń kosztów

Rozliczanie kosztów zużycia mediów w lokalu w przypadku zmiany właściciela

§ 34.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego lub przed uzyskaniem rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy nowy użytkownik przejmuje rozliczenie kosztów mediów za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu z zastrzeżeniem sytuacji opisanych w ust 2 i 3. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień przekazania rozliczenia przez Spółdzielnię. Wyniki rocznych rozliczeń bez rozdziału na poprzedniego i nowego użytkownika lokalu księgowane są na koncie lokalu.
2. W przypadku gdy użytkownik zwalniający lokal w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wnioskuje o tzw. odczyt pośredni ciepłomierza lub podzielników kosztów, to dopuszcza się taką możliwość pod warunkiem:
   1) złożenia przez użytkownika zwalniającego lokal pisemnego wniosku z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać rozliczenie kosztów c.o.,
   2) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalniającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów przyjazdu przedstawiciela firmy rozliczeniowej i wykonania odczytu pośredniego bez udziału Spółdzielni,
   3) wykonania odczytu pośredniego z ciepłomierza lub podzielników w obecności użytkownika zwalniającego oraz przejmującego lokal i sporządzenia protokołu podpisanego przez obie strony.

      W takiej sytuacji użytkownik zwalniający lokal i nowy użytkownik powinni podpisać oświadczenie, które jest załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu i dostarczyć je do Spółdzielni wraz z dołączoną kopią protokołu z odczytu pośredniego ciepłomierza lub podzielników.
3. W przypadku rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody użytkownik opuszczający lokal rozliczany jest na dzień zbycia lokalu, pod warunkiem podania odczytów wodomierzy, zaakceptowanych przez nabywcę. Wskazania wodomierzy odnotowane są w pisemnym oświadczeniu opuszczającego i nabywcy. Rozdział kosztów jest jedynie informacją dla zwalniającego i przejmującego lokal o wysokości ich wzajemnych zobowiązaniach, ale nie jest podstawą do jakiekolwiek zmiany (korekty) wyniku rozliczenia rocznego zaksięgowanego na koncie mieszkania.

Rozliczanie zaliczek

§ 35.

1. Nadwyżkę kwot pobranych przez Spółdzielnię w formie zaliczek, powstałą po rozliczeniu danego kosztu zalicza się na poczet przyszłych zobowiązań użytkowników lokali z tytułu opłat określonych w niniejszym regulaminie.

2. W przypadku wystąpienia znacznych niedopłat i braku możliwości jednorazowego uregulowania zobowiązania dopuszcza się na pisemny wniosek zainteresowanego rozłożenie płatności na raty. Decyzję o wysokości i ilości rat podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może dokonywać rozliczeń nadwyżek zaliczek pobranych na pokrycie kosztów określonych w niniejszym regulaminie w formie potrącenia własnych wierzytelności, które na podstawie niniejszego regulaminu lub w drodze odrębnych decyzji zostały rozłożone danym osobom na raty.
4. Kwoty uzyskane z rozliczenia zalicza się najpierw na pokrycie najdawniej wymagalnych rat wierzytelności Spółdzielni.
5. Zarząd ma obowiązek poinformować daną osobę o dokonaniu rozliczenia określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu.
6. Spółdzielnia może dokonać innych potrąceń, niż opisane w powyższych ustępach, na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

§ 36.

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu cywilnego.

Załącznik nr 1
do Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”

Wrocław, dnia.....

SM „Piast”
Bulwar Ikara 10B
54-130 Wrocław

Oświadczenie

Dotyczy: kosztów mediów (centralnego ogrzewania, różnicy bilansowej na zimnej wodzie, gazu, energii elektrycznej) rozliczanych w okresie rozliczeniowym

od dnia 01 stycznia 20…..... r. do dnia 31 grudnia 20……. r.

w budynku przy ul......

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem kosztów mediów dla lokalu mieszkalnego/użytkowego nr ..... przy ulicy ….....
we Wrocławiu ponosi przejmujący lokal mieszkalny/użytkowy. Rozliczenie nastąpi po zakończeniu wyżej wskazanego okresu rozliczeniowego dla jednostki rozliczeniowej, w której znajduje się ww. lokal i dotyczyć będzie użytkownika lokalu aktualnego na dzień przekazania rozliczenia przez Spółdzielnię.

Strony:

-……...……
(imię i nazwisko)

.....……..…....……..… - zwalniający (sprzedający) lokal
(adres do korespondencji po sprzedaży lokalu)
i
- ……..…….....……... - przejmujący (kupujący) lokal
(imię i nazwisko)

oświadczają, że akceptują wyżej podaną zasadę zarówno, w przypadku kiedy w wyniku rozliczenia kosztów mediów wystąpi niedopłata (naliczone zaliczki są niższe od poniesionych kosztów), jak również, kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone zaliczki są wyższe od faktycznych kosztów). Jednak w przypadku niedopłaty wynikającej z odczytu pośredniego ciepłomierza, podzielników kosztów lub wodomierzy (zgodnego z dołączonym protokołem odczytu), opuszczający lokal zobowiązuje się do wpłaty na konto lokalu kwoty tej niedopłaty. Natomiast w przypadku nadpłaty – przejmujący lokal zobowiązuje się do zwrotu tej kwoty zwalniającemu lokal, w formie uzgodnionej między sobą.

Załączniki:

1. ……..…..…….

2. ……..……..

…… ……..……..
podpis zwalniającego lokal *podpis przejmującego lokal*