

REGULAMIN
NALICZANIA OPŁAT ZA MEDIA – WODĘ, ENERGIĘ CIEPLNĄ,
GAZ I ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni

Regulamin określa zasady naliczania opłat w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej za media tzn. wodę, energię ciepłą dla c.w., c.o., gaz i energię elektryczną w budynkach i w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych.

§ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin obejmuje Użytkowników:
 - 1) lokali mieszkalnych objętych lokatorskim i własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
 - 2) lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność,
 - 3) lokali mieszkalnych oddanych w najem,
 - 4) garaży objętych spółdzielczym własnościowym prawem,
 - 5) garaży stanowiących odrębną własność,
 - 6) lokali użytkowych objętych własnościowym prawem i stanowiących odrębną własność,
 - 7) lokali użytkowych oddanych w najem,
 - 8) lokali zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - 9) lokali własnych użytkowych (korzystających z mediów RSM), zwanych w dalszej części regulaminu Użytkownikami.
2. Użytkownikiem lokalu jest każda osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie zamieszkująca i użytkująca ten lokal lub/i posiadająca tytuł prawny do lokalu.

§ 2
MONTAŻ WODOMIERZY WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ,
OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA
STANU TECHNICZNEGO WODOMIERZY, ODCZYTU
WODOMIERZY

1. Wodomierze lokalowe dla ciepłej i zimnej wody zamontowane w lokalach są podzielnikami wodomierzy zbiorczych, które:
 - 1) zamontowane są w budynkach, w oparciu o wskazania których następuje rozliczenie za wodę z Dostawcą,
 - 2) zamontowane są w hydroforniach, w oparciu o wskazania których następuje rozliczenie za wodę z Dostawcą.Hydrofornie dostarczają wodę zimną dla II strefy, w której właścicielem sieci jest RSM.
2. Dla ciepłej wody użytkowej wodomierze zbiorcze są podzielnikami energii cieplnej dla ciepłej wody licznika energii zamontowanego w stacji wymienników. Wodomierz zbiorczy dla wody zimnej jest urządzeniem pomiarowym, w oparciu o który następuje rozliczenie za wodę pomiędzy Dostawcą i Odbiorcą (RSM).
3. Wodomierze lokalowe z odczytem radiowym są montowane i legalizowane przez Spółdzielnię w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

4. W przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego lub nakładki radiowej z tego wodomierza, uszkodzenie lub zdjęcie plomby, Użytkownik lokalu obciążony zostanie opłatami za czynności przywracające funkcjonowanie przyrządu pomiarowego do odczytu.
5. W lokalach wyposażonych w wodomierze z nakładką radiową odczyty dokonywane są zdalnie przez firmę, która je zamontowała, przekazując plik z odczytami do Administracji Osiedla.
6. Zamontowane dotychczas wodomierze lokalowe (bez odczytu radiowego) stanowią własność Użytkownika lokalu i na nim spoczywa obowiązek ich legalizacji i utrzymania w sprawności technicznej.
7. Obowiązkiem Użytkownika lokalu jest:
 - 1) zgłoszenie do Administracji Osiedla faktu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy lokalowych;
 - 2) zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem urządzeń pomiarowych i plomb;
 - 3) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z prawidłową eksploatacją urządzeń pomiarowych znajdujących się w mieszkaniu;
 - 4) zamknięcie zaworów na dopływie wody zimnej i ciepłej w przypadku dłuższej nieobecności (urlop, delegacja, itp.).
8. Niedotrzymanie przez Użytkownika lokalu obowiązków określonych w § 2 ust. 7 pkt. 1-3 powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu, na zasadach określonych w § 3 ust. 4.
9. W przypadku wykonywania prac remontowych i konieczności demontażu wodomierzy lokalowych, fakt ten należy wcześniej zgłosić do Administracji Osiedla celem dokonania odczytów i sprawdzenia plomb oraz potwierdzenia protokołem podpisanym przez obie strony. W przypadku braku powyższego, zastosowanie będzie miała procedura określona w § 3 ust. 11 niniejszego Regulaminu. Za czas remontu (braku wodomierza) rozliczenie następuje jak dla mieszkań nieopomiarowanych w przeliczeniu na dni, licząc od daty spisania protokołu o rozplombowaniu (zdjęcia wodomierzy), do daty spisania protokołu o ich ponownym montażu i oplombowaniu przez przedstawiciela Administracji Osiedla. Czasokres braku pomiaru zużycia wody nie może przekraczać dwóch miesięcy. Po tym okresie Użytkownik będzie rozliczony na zasadach określonych w § 3 ust. 4.
10. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, a Użytkownik zostanie obciążony dwukrotnym ryczałtem, wynikającym z iloczynu zamieszkałych osób jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
11. Okres ważności legalizacji wodomierzy jest zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w zakresie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, wydanym przez właściwego ministra na podstawie ustawy z dnia 11 maja 2001 roku – Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 2166; z późniejszymi zmianami).
12. **Wodomierze lokalowe:**
 - 1) Odczyty z wodomierzy lokalowych na ciepłą i zimną wodę zamontowane w poszczególnych lokalach dokonywane są przez Użytkowników lokali dwa razy w roku (w terminach zgodnie z § 9 ust. 2), z dokładnością do pełnych metrów.
 - 2) Spółdzielnia może dokonywać wybiórczo kontroli podanych przez Użytkowników stanów wodomierzy.
 - 3) W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy, do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, za który odczyt dostarczono. Brak możliwości dokonania kolejnego odczytu będzie skutkował

naliczeniem opłat za wodę jak dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych (norma ryczałtowa).

- 4) W przypadku, gdy uszkodzony wodomierz wskazuje stan niższy od odczytu poprzedniego rozliczenia zużycia wody za okres od ostatniego odczytu do zgłoszenia uszkodzenia, rozliczenie nastąpi na podstawie odczytów średnich ustalonych wg stanów wodomierza w poprzednim okresie rozliczeniowym.

13. **Wodomierze zbiorcze:**

- 1) Odczytów wodomierzy zbiorczych dokonuje przedstawiciel Spółdzielni raz w miesiącu wspólnie z Dostawcą.
- 2) Na podstawie odczytów z wodomierzy zbiorczych Dostawca danego medium wystawia fakturę obciążającą Spółdzielnię.

§ 3

ROZLICZENIE WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ

1. Zużywana przez Użytkowników woda jest mierzona przez wodomierze dla ciepłej i zimnej wody i do rozliczeń jest sumowana.
2. Lokale wyposażone w wodomierze lokalowe na ciepłą i zimną wodę będą rozliczane na podstawie odczytów z wodomierzy lokalowych ($B_1, B_2, B_3 \dots B_n$) zwiększonych o wielkość różnicy bilansowej. Wielkość ta wynika z różnicy sumy wskazań wodomierzy zbiorczych wody zimnej i ciepłej ($A_1 + A_2$) i sumy wskazań wodomierzy lokalowych w lokalach razem z ryczałtami ($B_1, B_2, B_3 \dots B_n$). Wskaźnik różnicy bilansowej wyrażonej w procentach określa się przez podzielenie ww. różnicy przez sumę wskazań wodomierzy lokalowych razem z ryczałtem (B).

$$W (\%) = \frac{\text{suma wskazań wodomierzy zbiorczych wody zimnej i ciepłej (m}^3\text{)} - \text{suma wskazań wodomierzy lokalowych wraz z ryczałtem (m}^3\text{)}}{\text{suma wskazań wodomierzy lokalowych wraz z ryczałtem (m}^3\text{)}} \times 100\%$$

W – wskaźnik różnicy bilansowej (%)

$W \times B_1$ – wielkość różnicy bilansowej przypisana do lokalu nr 1 [m^3]

Wskaźnik różnicy bilansowej obliczany jest w ramach danego Osiedla, danej grupy Użytkowników lokali rozliczanych z tego samego wodomierza zbiorczego i może być inny w każdym okresie rozliczeniowym.

Zużycie wody zimnej i ciepłej w poszczególnych lokalach oblicza się następująco:

$$Z_{B1} = B_1 + W \times B_1 [\text{m}^3]$$

B_1 – odczyt wodomierzy w lokalu nr 1

$$Z_{B2} = B_2 + W \times B_2 [\text{m}^3]$$

B_2 – odczyt wodomierzy w lokalu nr 2

3. W przypadku, gdy w budynku jest zamontowany, zgodnie z umową z Dostawcą wody, wodomierz bez taryfy odprowadzania ścieków (tzw. wodomierz ogrodowy), rozliczenie zużytej wody z tego wodomierza następuje po równo na wszystkie lokale.
4. Dla lokali nieopomiarowanych przyjmuje się następujące wielkości zużycia wody w rozliczeniu miesięcznym: 16 m^3 /osobę wody zimnej jako surowca, w tym 10 m^3 /osobę wody zimnej i 6 m^3 /osobę wody do podgrzania.
5. Dla lokali nowoopomiarowanych, w związku z dotychczasowym brakiem wskazań wodomierzy lokalowych, przyjmuje się do pierwszego odczytu miesięczne zużycie wody

- wysokości 5 m³/osobę, w tym 3 m³/osobę wody zimnej oraz 2 m³/osobę wody do podgrzania, lub według wskazań Użytkownika lokalu.
6. Pobór wody w garażach (boksach garażowych) rozliczany będzie w oparciu o wskazania wodomierzy zbiorczych podzielonych przez ilość garaży zasilanych tym samym przyłączem z uwzględnieniem wskaźnika ubytku wody obowiązującego w danym Osiedlu, w przypadku zasilania ich poprzez hydrofornie. W przypadku zasilania poza hydrofornią wskaźnik ubytku wody nie występuje.
 7. Koszty awarii i robót remontowych na sieci wodnej w II strefie zaopatrzenia w wodę odnoszone będą do funduszu remontowego nieruchomości korzystającej z tej sieci, natomiast powstałe w wyniku awarii i robót remontowych ubytki wody odnoszone będą do Użytkowników lokali korzystających z tej sieci.
 8. Użytkownicy lokali zobowiązani są do podania odczytów wodomierzy w nieprzekraczalnych terminach odpowiednio do 5 maja i 5 stycznia każdego roku kalendarzowego. Brak dostarczenia odczytów wodomierzy spowoduje rozliczenie zużycia wody według średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, za który odczyt dostarczono. Brak kolejnego odczytu będzie skutkował naliczeniem opłat za wodę jak dla lokali nieopomiarowanych (norma ryczałtowa).
 9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierzy (postój, wydłużony rozruch, itp.) podstawą rozliczenia kosztów zużycia wody do czasu jego wymiany będzie średnie zużycie z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych wody, kiedy wodomierz był sprawny, przy uwzględnieniu bieżących cen.
 10. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię utraty przez wodomierz cech legalizacyjnych, zużycie wody w lokalu, za okres od początku danego okresu rozliczeniowego bądź od daty utraty przez wodomierz cech legalizacyjnych, rozliczane będzie jak dla lokalu nieopomiarowanego (wg normy ryczałtowej).
 11. Spółdzielnia przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy, a Użytkownik lokalu zobowiązany jest tę kontrolę umożliwić. Odmowa dostępu do urządzeń pomiarowych spowoduje naliczenie opłat jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
 12. Informacja o zmianie ceny zimnej wody zostanie dostarczona Użytkownikowi lokalu wraz z najbliższą zmianą wymiaru opłaty eksploatacyjnej, a różnica wynikająca z naliczenia w opłatach a rzeczywistym kosztem wynikającym z faktur od Dostawcy wody zostanie uwzględniona w najbliższym rozliczeniu.

§ 4

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

1. Na podstawie aktualnego rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło wydanego przez właściwego ministra do ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 833; z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie tejże ustawy, decyzji Prezesa URE oraz umowy pomiędzy OPEC Spółka z o.o. w Gdyni a RSM, wprowadza się następujące zasady naliczania opłat na nośniki ciepła.
Opłaty za ciepło rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.
2. Wprowadza się do wymiaru opłat eksploatacyjnych lub opłat z tytułu umów najmu lokali opłatę za dostarczone ciepło:
 - 1) opłata stała za ciepło – dot. opłaty za moc zamówioną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej – pobieranej przez 12 miesięcy w roku,
 - 2) opłata zmienna za c.o. – dot. zmiennej opłaty za ciepło dostarczone na potrzeby centralnego ogrzewania – pobieranej przez sezon grzewczy, tj. 7 miesięcy,

- 3) opłata zmienna za podgrzanie wody – dot. opłaty za dostarczone ciepło na podgrzanie wody – pobieranej w okresie poboru ciepłej wody użytkowej.
3. Podstawę ustalenia opłat za ciepło dostarczone na potrzeby centralnego ogrzewania i za ciepło dostarczone a podgrzanie wody stanowi:
 - 1) w przypadku opłaty stałej za ciepło – powierzchnia lokalu,
 - 2) w przypadku opłaty zmiennej c.o. pobranej zaliczkowo – średnia miesięczna ilość ciepła (w GJ) dostarczonego do danego węzła w przeliczeniu na 1 m² łącznej powierzchni przynależnej do danego węzła z poprzedniego sezonu grzewczego oraz cena brutto 1 GJ energii cieplnej,
 - 3) dla określenia mocy cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uwzględnia się wykonane i planowane prace termomodernizacyjne, mające wpływ na zużycie energii i ewentualną korektę mocy,
 - 4) w przypadku opłaty zmiennej c.w. pobranej zaliczkowo – jako iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody i określonego przez Użytkownika zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na odgałęzieniu instalacji ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali oraz cena brutto 1 GJ energii cieplnej.
4. Wartość opłaty stałej za ciepło obejmuje następujące składniki kosztowe:
 - 1) opłatę stałą za usługi przesyłowe – jako iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i ceny za moc zamówioną, ustaloną w taryfie Dostawcy zatwierdzonej przez Prezesa URE,
 - 2) opłatę za nośniki ciepła - jako iloczyn ilości tego nośnika dostarczonego w celu napełnienia, uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w obiektach Spółdzielni i ceny nośnika ciepła ustalonej w taryfie Wytwórcy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE,
 - 3) opłatę za moc zamówioną - wg taryfy Wytwórcy ciepła – Elektrociepłowni.
5. Wartość opłaty stałej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się odrębnie:
 - a) dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi wbudowanymi,
 - c) dla budynków tylko z lokalami użytkowymi na podstawie sumy miesięcznych kosztów, określonych w ust. 4 pkt 1, 2, 3 podzielonych przez łączną powierzchnię budynku.
6. Opłata stała obliczona jest dla każdego budynku (węzła cieplnego) oddzielnie, po każdej zmianie taryfy dla ciepła.
7. Wskaźnik opłaty stałej oblicza się wg następującego algorytmu:
 - 1) dla lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym nieruchomość jednobudynkową bez lokalu użytkowego: łączną moc zamówioną dla c.o. i c.w. należy pomnożyć przez sumę opłaty stałej dla zamówionej mocy wg taryfy Wytwórcy ciepła i opłaty stałej przesyłowej dla zamówionej mocy wg taryfy dostawy ciepła w ciągu roku w ujęciu brutto i całość podzielić przez 12 oraz przez powierzchnię ogrzewanego budynku. Otrzymany w ten sposób wskaźnik opłaty stałej jest wskaźnikiem przyporządkowanym do 1 m² powierzchni w okresie czasu tj. 1 miesiąca,
 - 2) dla lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących nieruchomość wielobudynkową bez lokalu użytkowego: łączną moc zamówioną dla c.o. i c.w. dla wszystkich budynków wchodzących w skład nieruchomości wielobudynkowej (docieplonych i niedocieplonych), należy pomnożyć przez sumę opłaty stałej dla zamówionej mocy wg taryfy Wytwórcy ciepła i opłaty stałej przesyłowej dla zamówionej mocy wg taryfy dostawy ciepła w ciągu roku w ujęciu brutto i całość podzielić przez 12 oraz przez łączną powierzchnię ogrzewaną budynków należących do danej nieruchomości. Otrzymany w ten sposób wskaźnik opłaty stałej jest uśrednionym wskaźnikiem dla

- lokali mieszkalnych nieruchomości wielobudynkowej, przyporządkowanym do 1 m² powierzchni w okresie czasu tj. 1 miesiąca,
- 3) w budynku mieszkalnym z wbudowanymi lokalami użytkowymi, wysokość opłaty stałej oraz opłaty zmiennej dla lokali użytkowych, ustala się w wysokości o 25% większej niż dla lokali mieszkalnych (w odniesieniu do 1 m² powierzchni),
 - 4) dla lokalu użytkowego w budynku w całości zajmowanym przez lokale użytkowe: łączną moc zamówioną dla c.o. i c.w. dla lokalu użytkowego należy pomnożyć przez sumę opłaty stałej dla zamówionej mocy wg taryfy Wytwórcy ciepła i opłaty stałej przesyłowej dla zamówionej mocy wg taryfy Dostawcy ciepła w relacji rocznej w ujęciu brutto i całość podzielić przez 12 oraz przez całkowitą powierzchnię lokalu użytkowego.
8. Koszty ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym Dostawcom ciepła. W przypadku zakupu ciepła z zewnętrznych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy ciepła. Do tych kosztów nie zalicza się kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, ani kosztów utrzymania własnych węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię, które to zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty dostawy ciepła powinny być ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i zmienne, odrębnie dla każdej nieruchomości.
 9. W budynkach, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużytego na cele podgrzania wody, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter indywidualny. W takim przypadku fizyczną jednostką rozliczenia kosztów ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody jest:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych,
 - b) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych.
 10. W budynkach, w których lokale użytkowe nie posiadają indywidualnych układów pomiarowych, rozliczenie za ciepło z Użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany. Rozliczenie przyjmuje się dzieląc energię cieplną przez sumę powierzchni lokali użytkowych, a następnie mnoży przez powierzchnię rozliczanego lokalu.
 11. Wysokość ustalonych opłat zaliczkowych może ulec zmianie w danym okresie rozliczeniowym w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że ich suma przypadająca na dany węzeł rozliczeniowy nie pokrywa kosztów wynikających z rzeczywistego zużycia.

§ 5

ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ ZAWARTEJ w CIEPŁEJ WODZIE

1. Wodomierze lokalowe są podzielnikami wskazań licznika energii cieplnej, zamontowanego w stacji wymienników (grupowym węźle cieplnym).
2. Koszt ciepła zawartego w 1 m³ wody jest iloczynem zawartości energii cieplnej wyrażonej w GJ i ceny energii, wg taryfy Dostawcy ciepła.
3. Budynki zasilane z danego węzła grupowego rozliczane są wg tego samego wskaźnika, określającego zawartość energii cieplnej w GJ na m³, wg tej samej taryfy Dostawcy ciepła.
4. Rozliczenie ciepłej wody będzie dokonywane wg poniższego algorytmu:



RADCA PRAWN
Karol Róć



Suma wartości faktur za energię cieplną za podgrzanie wody w okresie rozliczeniowym (A) (wystawionych w oparciu o pomiar w miejscu powstawania kosztów tzn. w stacji wymienników OPEC) podzielona przez sumę wskazań wodomierzy lokalowych łącznie z odbiorcami ryczałtowymi i ewentualnymi wskazaniem wodomierza pralni (rozliczanego przez użytkowników pralni) (B) daje koszt podgrzania wody na wylewce w lokalu. Opłata za podgrzanie wody do rozliczanego lokalu będzie wynikać z iloczynu wskazania wodomierza lokalowego i wyliczonego kosztu podgrzania 1 m³ wody.

$$\text{Opłata za c.w. (zł)} = \frac{A \text{ (zł)}}{B \text{ (m}^3\text{)}} \times W \text{ (m}^3\text{)}$$

$$\text{Opłata za c.w. (zł)} = \frac{\sum \text{faktur za c.w. (zł)} \times \text{wskazanie wodomierza rozliczanego lokalu (m}^3\text{)}}{\sum \text{wskazań wodomierzy lokalowych}}$$

5. Wartość średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ (K) ustala się jako iloraz ciepła zmierzonego w węźle grupowym do podgrzania wody w GJ w okresie rozliczeniowym (Q), do ilości zużycia ciepłej wody w m³ w budynkach zasilanych z danego węzła grupowego (G).

$$K = \frac{Q \text{ (GJ)}}{G \text{ (m}^3\text{)}}$$

6. Wartość zaliczkową opłat za energię do przygotowania ciepłej wody określa się w oparciu o wartość z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla budynków zasilanych z danego węzła grzewczego.
7. Temperatura ciepłej wody użytkowej na wylewce nie powinna być mniejsza od temperatury określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1065; z późniejszymi zmianami)

§ 6

ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenie energii cieplnej dla potrzeb c.o. będzie dokonywane wg poniższego algorytmu:

Suma wartości faktur za energię cieplną (zł) w okresie rozliczeniowym (A) podzielona przez sumę powierzchni ogrzewanych lokali (m²) (F), zasilanych z danego węzła cieplnego, co stanowi koszt ogrzewania 1 m². Opłata za c.o. dla indywidualnego lokalu będzie wynikała z iloczynu powierzchni ogrzewanej rozliczanego lokalu i kosztu wyliczonego wyżej ogrzania 1 m².

$$\text{Opłata za c.o. (zł)} = \frac{A \text{ (zł)}}{\sum F \text{ (m}^2\text{)}} \times (W) \text{ m}^2$$

$$\text{Opłata za c.o. (zł)} = \frac{\text{suma faktur za c.o. (zł)}}{\text{Suma powierzchni ogrzewanych lokali (m}^2\text{)}} \times \text{pow. rozlicz. lokalu (m}^2\text{)}$$

2. Ustalenia wielkości opłat zaliczkowych:

- 1) lokale znajdujące się w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła (ciepłomierze) będą rozliczane wg faktycznie zużytej energii cieplnej na podstawie odczytu z licznika w GJ,
 - 2) opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal wynikać będzie z iloczynu ilości energii cieplnej zużytej przez dany lokal oraz ceny jednostkowej GJ energii cieplnej określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ilość energii cieplnej przypadającej na dany lokal przyjmuje się z okresu poprzedzającego okres obliczeniowy,
 - 3) dany lokal będzie obciążany co miesiąc opłatą zaliczkową, obliczoną jako średnia zużycia z poprzedniego sezonu grzewczego, przez 7 miesięcy, tj. od października do kwietnia,
 - 4) lokalowe ciepłomierze są urządzeniami pomiarowymi stanowiącymi podstawę do rozliczeń, dlatego też na Spółdzielni ciąży obowiązek zapewnienia sprawności technicznej tych urządzeń, w tym również legalizacji. Właścicielem lokalowego ciepłomierza jest Spółdzielnia. Koszty z tym związane stanowią koszt utrzymania lokalu, dlatego też Użytkownicy, w których są zamontowane, ponoszą je w całości,
 - 5) ciepłomierze lokalowe służące do podziału kosztów wskazań ciepłomierza zbiorczego, należy traktować jako przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001 roku - Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 2166; z późniejszymi zmianami),
 - 6) w przypadku uszkodzenia ciepłomierza, opłata za okres jego niesprawności (do czasu jego wymiany), będzie pobierana jak dla analogicznego okresu jako średnia z ostatnich trzech lat,
 - 7) odczytów ciepłomierzy dokonuje przedstawiciel Spółdzielni na koniec okresu rozliczeniowego i przekazuje do Administracji Osiedla.
3. W budynkach wyposażonych w centralny licznik ciepła lokale posiadające lokalowe ciepłomierze będą rozliczane wg faktycznie zużytej energii cieplnej na podstawie odczytu z ciepłomierza lokalowego (w GJ lub w MWh), z uwzględnieniem różnicy bilansowej. Opłata zaliczkowa pobierana w okresie 7 miesięcy przypadająca na dany lokal wynikać będzie z iloczynu energii cieplnej ustalonej wskaźnikowo dla całego budynku i powierzchni lokalu oraz ceny wynikającej z taryfy Dostawcy ciepła.
4. W przypadku lokali wybudowanych i przekazanych do eksploatacji z możliwością indywidualnego rozliczania kosztów za energię ciepłą przez ciepłomierze, w razie stwierdzenia braku poboru energii przez Użytkownika lokalu, przedstawiciel Spółdzielni dokona plombowania zaworu odcinającego przed ciepłomierzem w pozycji otwarcia, za pisemnym powiadomieniem Użytkownika lokalu.
5. Jakkolwiek ingerencja w opłombowanie lub jego zerwanie, skutkować będzie tym, że w końcowym rozliczeniu za energię na potrzeby centralnego ogrzewania, poza energią wskazaną dla tego lokalu przez ciepłomierz, dolicza się 30% wartości wynikającej z zaliczek ustalonych na dany sezon grzewczy dla przedmiotowego lokalu. Natomiast o doliczoną dla tego lokalu wartość, zostanie pomniejszony koszt energii zmiennej w lokalach sąsiadujących na tej samej kondygnacji, odpowiednio wg powierzchni lokalu, z którego czerpane są zyski ciepła.
6. Rozliczenie energii cieplnej – zgodnie z Regulaminem, odbędzie się po zakończeniu sezonu grzewczego na podstawie ciepłomierzy lokalowych oraz na podstawie urządzenia pomiarowego zbiorczego ciepłomierza, zlokalizowanego w pomieszczeniu węzła cieplnego. Różnica bilansowa, która powstaje w wyniku dokonanego odczytu na ciepłomierzu zbiorczym w pomieszczeniu węzła cieplnego a sumą odczytów ciepłomierzy lokalowych, dotyczy ciepła pobranego przez pomieszczenia takie jak: pralnie, suszarnie i klatki schodowe. Różnica ta jest rozliczana proporcjonalnie w stosunku do łącznej

powierzchni lokali przynależnych do danego węzła ciepła a powierzchni rozliczanego lokalu.

7. W budynkach, w których zainstalowane są zawory termostatyczne przygrzejnikowe, ustala się termin ich kompleksowej wymiany w okresie nieprzekraczającym 15 lat od dnia instalacji.

§ 7

ROZLICZENIE GAZU

1. Lokale w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze będą rozliczane na podstawie faktycznego odczytu gazomierza.
2. Opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal ustalana jest na podstawie kosztu zużycia 1kWh gazu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Rozliczenia za gaz dokonywane będą wg poniższego algorytmu:

$$\text{Opłata za gaz} = \frac{A}{B} \times C$$

- A - suma wartości faktur za gaz w okresie rozliczeniowym (zł),
B - ilość użytkowników lokali w budynku,
C - ilość użytkowników w lokalu rozliczanym.

§ 8

ROZLICZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ WSPÓLNEGO UŻYTKU

1. Rozliczenie energii elektrycznej wspólnego użytku na poszczególne lokale będzie następowało na podstawie faktur Dostawcy wystawionych w danym okresie rozliczeniowym.
2. Na koszty zużycia energii elektrycznej wspólnego użytku składają się:
 - 1) koszty zużycia energii elektrycznej wewnętrznej, służącej do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, wózkarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz do napędu urządzeń technicznych dźwigów, hydroforni, wynikające z odczytów liczników budynkowych (administracyjnych),
 - 2) koszty zużycia energii elektrycznej zewnętrznej służącej do oświetlenia terenu nieruchomości oraz mienia spółdzielni, wynikające z odczytów liczników.
3. Miesięczna opłata zaliczkowa przypadająca w przeliczeniu na 1 osobę, wynika z przemnożenia ilości zużycia energii elektrycznej przypadającej na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym przez aktualny koszt 1 kWh energii elektrycznej określonej w taryfie Dostawcy.
4. Ilość energii określana jest w ten sposób, że jej wartość całkowita wyrażona w złotych dzielona jest przez ilość użytkowników lokali w budynku i pomnożona przez ilość użytkowników danego lokalu.
5. Zabrania się korzystania z urządzeń pobierających energię elektryczną w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku, innych niż służących do oświetlenia. Wyjątek stanowią urządzenia służące do celów konserwacyjnych, remontowych budynku, do usuwania awarii, zainstalowane za wiedzą i zgodą Administracji Osiedla.

RADCA PRAWNY

Karol Róć

§ 9 WNOSZENIE OPŁAT

1. Użytkownicy lokali są obowiązani do wnoszenia opłat z tytułu należności za dostarczone media w miesięcznych opłatach eksploatacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie oraz w Statucie Spółdzielni.
2. Rozliczenie opłaty stałej, zużycia wody ciepłej i zimnej, gazu i energii elektrycznej odbywać się będzie wg stanu na dzień: 30 kwietnia i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego. Rozliczenie centralnego ogrzewania będzie następowało wg stanu na dzień 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego lub w przypadku wydłużenia sezonu grzewczego – na dzień jego zakończenia.
3. Przekazanie dokumentów z rozliczenia mediów dla mieszkańców nastąpi odpowiednio do dnia 30 czerwca i 28/29 lutego każdego roku kalendarzowego.
4. Na wniosek Użytkownika Spółdzielni dokona zmian opłat zaliczkowych.
5. Zgłoszenie powyższego wniosku lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierzy, nie zwalnia Użytkownika z obowiązku płacenia bieżących należności na dotychczasowym poziomie w miesiącu zgłoszenia.
6. Zmiana wysokości opłat zaliczkowych zgłoszonych przez Użytkownika, dotyczących norm wody oraz ilości osób, nastąpi w wymiarze opłat eksploatacyjnych w miesiącu następnym, na podstawie nowego wydruku opłat eksploatacyjnych.
7. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia mediów uwzględniona będzie wg następujących zasad:
 - 1) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat dotyczących lokalu, jeżeli użytkownik lokalu nie zadysponuje pisemnie nadpłatą inaczej,
 - 2) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto eksploatacyjne i należy ją wnieść przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej.
8. Użytkownik nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty. W przypadku niedopłaty w okresach rozliczeniowych, Spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek z tytułu rozliczenia mediów:
 - 1) za rozliczenie dostarczone do dnia 28/29 lutego – okres bezodsetkowy do dnia 31 marca,
 - 2) za rozliczenie dostarczone do dnia 30 czerwca – okres bezodsetkowy do dnia 31 lipca.
9. W przypadku zbycia lokalu w trakcie danego okresu rozliczeniowego, rozliczenie zaliczek wniesionych za korzystanie z mediów za okres miniony obciąża konto zbywcy mieszkania zarówno w przypadku niedopłaty jak i nadpłaty z ww. tytułu, chyba że akt notarialny dot. umowy sprzedaży mieszkania stanowi inaczej.
10. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem oddania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji Użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie oddania lokalu do dyspozycji Użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów mediów (energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków), jako kosztów niezależnych od spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia Użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Odpowiedzialnymi za prawidłowe i terminowe rozliczenie mediów są Administracje Osiedli oraz Dział Księgowości Spółdzielni. Za prawidłowość przyjętych danych do obliczeń odpowiadają Administracje Osiedli.

§ 10 WARUNKI UZYSKANIA BONIFIKATY

1. Ustala się, że Użytkownik korzystać będzie w okresie wyszczególnionym poniżej ze zwolnienia z opłat miesięcznych naliczanych od osób, w przypadku udokumentowanej nieobecności osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym, jeżeli okres ich nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż miesiąc.
2. Przypadki szczególne mogą być rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
3. Ustala się obowiązek niezwłocznego złożenia w Administracji Osiedla stosownego oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, które jest warunkiem do zwolnienia z opłat. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych wartości czynszu i dokonania korekty naliczeń wstecz. Niezgłoszenie liczby osób zamieszkałych oraz powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje:
 - a) wsteczne obciążenie należną Spółdzielni kwotą,
 - b) obciążenie ustawowymi odsetkami.
4. Warunkiem uznania oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 jest jego złożenie przez osobę uprawnioną do lokalu, wyłącznie na piśmie lub w formie e-mail, z podaniem ewidencyjnego numeru członkowskiego.
5. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat eksploatacyjnych w zakresie niniejszych zasad, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
6. Zmiana wysokości pobranych opłat zaliczkowych nastąpi odpowiednio w następnych miesiącach.
7. W przypadku zamiany mieszkań/sprzedaży lokalu mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w Protokole rozliczeń lokalu, sporządzonym w Administracji Osiedla w związku z przekazaniem mieszkania. Protokół stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 105/17-20 z dnia 27.01.2021 roku, z zastrzeżeniem, że zapis § 6 ust. 7 wchodzi w życie w terminie 5 lat od dnia zatwierdzenia niniejszego Regulaminu.
2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin naliczania opłat za media – wodę, energię ciepłą, gaz i energię elektryczną w R.S.M. im Komuny Paryskiej w Gdyni, uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 120/14-17 z dnia 24.02.2016 roku.

SEKRETARZ RN

Zbigniew Polito

PRZEWODNICZĄCA RN

Teresa Jakubowska

Uzgodniono pod względem
formalno - prawnym
RADCA PRAWNY

Katarzyna
27.01.21

PROTOKÓŁ ROZLICZEŃ LOKALU

Miejscowość:	Gdynia
Ulica:	
Numer:	

sporządzony w dniu:, pomiędzy zbywcą:

Imię i nazwisko:	
Adres do korespondencji:*) *)POLE OBOWIĄZKOWE - adres korespondencyjny, pod który Spółdzielnia dostarczy rozliczenie mediów
Numer telefonu:	
Adres e-mail:	

zwanym w dalszej części protokołu **PRZEKAZUJĄCYM**,

a nabywcą:

Imię i nazwisko:	
Numer telefonu:	
Adres e-mail:	

zwanym w dalszej części protokołu **PRZEJMUJĄCYM**,

przy udziale Administracji Osiedla, w imieniu której występuje:

--

Protokół zostaje sporządzony na okoliczność: sprzedaży lokalu / wzajemnej zamiany mieszkań.”)

**) – niepotrzebne skreślić

PRZEKAZUJĄCY zobowiązuje się do dokonywania opłat za przedmiotowy lokal do dnia:

.....

PRZEJMUJĄCY zobowiązuje się do dokonywania opłat za przedmiotowy lokal od dnia:

.....



ROZLICZENIE MEDIÓW:

Wynik z rozliczenia mediów (nadpłata, niedopłata): zimnej wody, podgrzania wody, centralnego ogrzewania - opłaty stałej i zmiennej, energii elektrycznej oraz gazu do dnia: , odnosi się do PRZEKAZUJĄCEGO lokal.

ODCZYTY z LICZNIKÓW:

ZW***)		
CW***)		
CO		

***) W przypadku lokali z zamontowanymi wodomierzami, zużycie wody rozliczane jest na dzień przekazania lokalu, zgodnie z odczytami wodomierzy.

ILOŚĆ OSÓB ZAMIESZKAŁYCH:	
----------------------------------	--

Rozliczenie mediów dokonywane jest dwa razy w roku: na dzień 30 kwietnia i 31 grudnia.

UWAGI:

.....
.....
.....
.....

Podpisy:	
PRZEJMUJĄCY lokal:	
PRZEKAZUJĄCY lokal:	
Przedstawiciel Administracji Osiedla:	

