

Regulamin wnoszenia zaliczkowych opłat za zużycie mediów i ich rozliczanie w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”.

(dotyczy: kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, oraz kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i ciepła technologicznego).

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne – (Dz.U. z 2020 roku, poz. 833 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 roku, poz. 275 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady zaliczkowych opłat za pobór wody i odprowadzanie ścieków oraz dostawę ciepła na cele grzewcze tj. centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jak też zasady rozliczania kosztów zużycia wody i energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, które stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych w budynkach wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
3. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokalu określoną w umowie nabycia lokalu tj. przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umowie ustanowienia odrębnej własności, notarialnej umowie zakupu lokalu (w tym powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania np. przedpokój, garderoba, łazienka - a wchodzących w skład lokalu).
4. Liczbę zamieszkałych osób określa się wg zgłoszenia właściciela lokalu lub jego najemcy.
5. Kosztami zużycia mediów obciążani są właściciele lokali.
6. Spółdzielnia działając w imieniu i na rzecz użytkowników lokali, pośredniczy w dostawie wody oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody. jak też ciepła technologicznego.

7. Spółdzielnia wykonuje obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu we własnym zakresie lub za pośrednictwem wybranej przez Spółdzielnię profesjonalnej firmy rozliczeniowej.
8. Każdy lokal wyposażony jest w liczniki ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierz (licznik ciepła na ogrzewanie pomieszczeń). Wyjątek stanowią lokale użytkowe na parterze i 1-szym piętrze budynku przy ul. Sobieskiego 104, gdzie wskutek wtórnego podziału 4-ch samoistnych lokali na 9, zainstalowane liczniki nie odzwierciedlają faktycznego zużycia wody i ciepła w wyodrębnionych 9-ciu lokalach użytkowych.
9. Zamontowane wodomierze i ciepłomierze są zaplombowane i stanowią wyłączną własność Spółdzielni.
10. Rozliczanie poboru wody i zużycia ciepła na centralne ogrzewanie odbywa się wg wskazań wodomierzy i ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, zaś rozliczanie ciepła na podgrzanie wody wg liczników zużycia ciepłej wody. Zatem rozliczanie zużycia mediów w poszczególnych lokalach ma charakter zindywidualizowany.

§ 2

Opłaty zaliczkowe na media

Zaliczkowe opłaty na media ustala się indywidualnie dla każdego lokalu, jak poniżej:

- 1) zaliczki na zużycie wody i odprowadzanie ścieków - stanowią iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i przyjętego średniego zużycia wody (średnie zużycie w ilości $4 \text{ m}^3/\text{osobę}$ miesięcznie) oraz rzeczywistej/planowanej urzędowej ceny za wodę i ścieki ($\text{zł}/\text{m}^3$). Zużycie wody jest sumą zużycia zimnej i ciepłej wody,
- 2) zaliczki na zużycie ciepła:
 - a) zaliczki opłat zmiennych za zużycie ciepła na cele centralnego ogrzewania - nalicza się jako iloczyn wskaźnika prognozowanych kosztów ciepła i powierzchni lokalu ($\text{zł}/\text{m}^2$). Wskaźnik ten określany jest w oparciu o iloczyn średniego zużycia ciepła w zasobach mieszkalnych i prognozowanych kosztów,
 - b) zaliczki opłat stałych za dostarczanie ciepła (na potrzeby CO) nalicza się w oparciu o powierzchnię lokali oraz koszty prognozowanych opłat stałych,
 - c) zaliczki opłat za zużycie ciepła na podgrzew wody nalicza się jako iloczyn prognozowanego średniego jednostkowego kosztu podgrzania wody i ilości zgłoszonych osób zamieszkałych w lokalu (koszt podgrzania 1 m^3 wody na osobę),
 - d) zaliczki na ciepło technologiczne to ryczałtowa opłata miesięczna naliczana wg szacunkowego kosztu w roku poprzednim.

§ 3

Koszty zużycia mediów

1. Sposób kalkulacji jednostkowych cen mediów przyjmowanych do rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym:
 - 1) woda i odprowadzanie ścieków – średnia cena 1 m^3 wody (od dostawcy z danego okresu rozliczeniowego) i odprowadzania ścieków ustalana przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorczym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków,

- 2) centralne ogrzewanie - opłata zmienna. Iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania i sumy wskazań ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych. Jednostka miary zł/Gj,
 - 3) podgrzew wody – iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej zużytego na potrzeby podgrzania wody i sumy wskazań liczników ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych. Jednostka miary zł/m³,
 - 4) opłata stała za dostarczanie ciepła na cele centralnego ogrzewania – iloraz kosztów stałych dystrybucji energii cieplnej przeznaczonej na cele centralnego ogrzewania i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Jednostka miary zł/ m²,
 - 5) opłata stała za dostarczanie ciepła na cele podgrzewu wody – iloraz kosztów stałych dystrybucji energii cieplnej przeznaczonej na cele podgrzewu wody i sumy poboru ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych. Jednostka miary zł/ m³,
 - 6) opłata zmienna i stała za ciepło technologiczne – iloraz kosztów dostawy ciepła na cele technologiczne i ilości dostarczonego ciepła.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikają z faktur dostawcy (MPWiK) wg cen zatwierdzonych przez Urząd Miasta w oparciu o wskazania liczników głównych poboru wody w poszczególnych budynkach.
 3. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników, zabudowanych w węzłach cieplnych poszczególnych budynków, mierzących zużycie ciepła dla każdego budynku.
 4. Koszty dostawy ciepła obejmują wszystkie opłaty zmienne: tj. opłaty za dostawę ciepła, opłatę przesyłową oraz opłaty stałe: za moc zamówioną i usługę przesyłową naliczane odrębnie za centralne ogrzewanie i odrębnie za ciepłą wodę oraz ciepło technologiczne.
 5. Koszty powyższych mediów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku oraz pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w danym budynku.
 6. Do kosztów ciepła centralnego ogrzewania i podgrzewu wody nie są zaliczane koszty eksploatacji, konserwacji, i remontów instalacji zabudowanych w węzłach cieplnych oraz przyłączy wysokoparametrowych, które to obciążają koszty eksploatacyjne danej nieruchomości lub są pokrywane z funduszu remontowego. Także koszt wymiany ciepłomierzy dla poszczególnych lokali pokrywany jest ze środków funduszu remontowego Spółdzielni.
 7. Właściciel lokalu/użytkownik pokrywa całkowite koszty zakupu i montażu zaworów termostatycznych w lokalu o ile jego zdaniem wymagają wymiany, jak też remontu instalacji centralnego ogrzewania w lokalach o ile takie mają miejsce.
 8. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów hydroforów oraz instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z wodomierzami do poszczególnych lokali obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości bądź są pokrywane z funduszu remontowego.
 9. Rozliczenia kosztów zużycia mediów (poboru wody i odprowadzania ścieków, zużycia ciepła na centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej dokonuje się odrębnie dla każdego budynku w systemie rocznym.
 10. W zasobach PSM „Sobieski” od 1-go listopada 2023 r. zainstalowane są wodomierze i ciepłomierze ze zdalnym odczytem. Odczyt zużycia mediów dokonywany jest raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia przez Administratora Osiedla.
 11. Określenie jednostkowego kosztu mediów, a także kosztów zużycia wody, centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na poszczególne lokale dokonuje Zarząd Spółdzielni lub jego pracownicy.

12. Rozliczenia niedoborów lub nadwyżek wpłaconych zaliczek względem rzeczywistych kosztów zużycia wody, centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na poszczególne lokale dokonuje zewnętrzna firma informatyczna, Koszt usługi tej firmy obciąża koszty eksploatacji poszczególnych budynków.

§ 4

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Od zbiorczych rocznych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikających z faktur odejmuje się koszty wody zużytej na podlewanie terenów zielonych, przyjmując ilość zużytej wody na podlewanie wody wg podlicznika wody i ceny dostawy wody.
2. Koszt wody zużytej na podlewanie terenów zielonych obciąża koszty eksploatacji i utrzymania powierzchni wspólnych.
3. Właściciele lokali obciążani są kosztem zużycia wody i odprowadzania ścieków tj.:
 - a) kosztem zmiennym stanowiącym iloczyn ceny jednostkowej dostawy wody i odprowadzania ścieków i ilości zużycia zimnej i ciepłej wody wynikającej z indywidualnych wodomierzy,
 - b) opłatą handlową i innymi kosztami dodatkowymi wyszczególnionymi na fakturach.
4. Różnica w kosztach zużycia wody pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach, a kosztami wynikającymi z sumy ilości wody zużytej w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych stanowi koszty utrzymania powierzchni wspólnych.
5. W lokalach użytkowych U1-U9 budynku przy ul. Sobieskiego 104 koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się proporcjonalnie do ilości zatrudnionych tam średniorocznie osób.
6. W przypadku zmiany cen wody w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w trakcie których obowiązywała dana cena.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania

1. Koszt centralnego ogrzewania lokalu nalicza się w oparciu o:
 - 1) koszty stałe centralnego ogrzewania rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
 - 2) koszty zmienne centralnego ogrzewania rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy.
2. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
 - 1) koszty stałe, w tym:
 - c) koszty zamówionej mocy ciepłej CO,
 - d) koszty stałe przesyłu ciepła na CO,

- e) opłatę handlową i inne koszty dodatkowe wyszczególnione na fakturach,
- 2) koszty zmienne, w tym:
- a) koszty nośnika ciepła,
 - b) koszty zmienne przesyłu ciepła.
3. Koszt jednostkowy GJ ciepła wylicza się jako iloraz rocznych kosztów zmiennych wykazanych w fakturach i sumy ilości ciepła przekazanego na podgrzew wody (licznik na węźle cieplnym) oraz sumy ilości ciepła pobranego przez wszystkie lokale na cele centralnego ogrzewania (wg ciepłomierzy).
4. Koszty stałe każdego budynku rozliczane są w całości na opomiarowane powierzchnie tego budynku, proporcjonalnie do powierzchni ~~w każdym~~ każdego lokalu. (powierzchnia lokalu m^2 * rzeczywiste roczne koszty stałe ogrzewania przypadające na $1m^2$)
- 5 Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy (ilość GJ * koszt jednostkowy 1 GJ).
6. Wyjątkowo, w budynku przy ul. Sobieskiego 104, koszty zmienne ogrzewania poszczególnych lokali użytkowych (U1 – U9) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali. Jest to iloczyn jednostkowego kosztu ogrzewania $1 m^2$ powierzchni wynikający z sumy wskazań wszystkich zainstalowanych tam ciepłomierzy i powierzchni poszczególnych lokali. ((ilość GJ * koszt jednostkowy 1 GJ) /suma powierzchni wszystkich lokali m^2) * powierzchnia danego lokalu m^2 .

§ 6

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele podgrzewu wody.

1. Ilość ciepła zużytego na podgrzew wody w każdym budynku stanowi różnicę ilości ciepła przekazanego do danego budynku wg ciepłomierza głównego, wykazaną na fakturze a zainstalowanym podlicznikiem poboru ciepła na cele centralnego ogrzewania.
2. Koszty podgrzewu ciepłej wody użytkowej obejmują:
- 1) koszty stałe, w tym:
 - a) koszty zamówionej mocy cieplnej CW,
 - b) koszty stałe przesyłu ciepła na CW,
 - 2) koszty zmienne, w tym:
 - a) koszty nośnika ciepła,
 - b) koszty zmienne przesyłu ciepła.
3. Jednostkowy koszt opłaty zmiennej dot. ciepła zużytego na podgrzew $1 m^3$ wody określa się jako iloraz rocznych zmiennych kosztów podgrzewu wody wynikających z faktur i sumy ilości zużytej ciepłej wody we wszystkich lokalach danego budynku.
4. Koszt zużycia energii cieplnej na podgrzew wody w indywidualnych lokalach określa się jako iloczyn zużycia ciepłej wody w lokalu w m^3 i sumy jednostkowej opłaty zmiennej i stałej dot. podgrzewu wody.

5. W budynku przy ul. Sobieskiego 104, koszty zużycia energii cieplnej na podgrzew wody w poszczególnych lokali użytkowych (U1 – U9) rozliczane są proporcjonalnie do ilości zatrudnianych tam średniorocznie osób.

§ 7

Koszty zużycia ciepła technologicznego

1. W zasobach PSM „Sobieski” ciepło technologiczne zużywane jest wyłącznie przez lokale U1 –U9 zlokalizowane na parterze i I-szym piętrze budynku przy ul. Sobieskiego 104.
2. Wyszczególnione w fakturze koszty stałe dot. mocy zamówionej ciepła technologicznego (CT) i mocy przesyłowej ciepła technologicznego (CT) w całości obciążają lokale o których mowa w ust.1 i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.
3. Koszty zmienne poboru ciepła technologicznego rozliczane są wg wskazań ciepłomierza w lokalach, o których mowa w ust.1 wraz z poborem ciepła na centralne ogrzewanie.

§ 8

Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzew wody.

1. Właściciel lokalu korzystający z wody, centralnego ogrzewania oraz z podgrzewu wody użytkowej zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe w okresach miesięcznych łącznie z pozostałymi opłatami za używanie lokalu, tj. **do 10 dnia każdego miesiąca z góry.**
2. Rozliczenie indywidualnego zużycia wody i energii cieplnej w lokalach wyraża się rachunkiem rozliczeniowym, z którego wynika należność pomniejszona o należne zaliczki, przypadające na dany lokal.
3. Niedopłatę wynikłą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody i energii cieplnej, właściciel zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie uiszczania opłat za używanie lokalu - nie później jednak jak **w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.**
4. Nadpłatę wynikłą z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody i energii cieplnej zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach za lokal. W przypadku braku zaległości w opłatach, nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących lub kolejnych opłat za lokal. W przypadku nadpłaty, właściciel lokalu może wnieść prośbę o zwrot tej nadpłaty na konto.
5. Użytkownik lokalu **może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.** Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona pisemnie.
6. Wniesienie reklamacji nie zwalnia właściciela lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz bieżącego uiszczania opłat eksploatacyjnych.
7. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali tego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów zużycia wody, centralnego ogrzewania bądź przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§ 9

Rozliczanie mediów przy zmianie użytkownika lokalu

1. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu w trybie przeprowadzonych czynności prawnych np. umowy sprzedaży, dziedziczenia, itp. wówczas na prośbę zainteresowanych stron, Administracja Osiedla może przeprowadzić dodatkowy odczyt wskazań wodomierza zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierza, przy czym:
 - 1) Rozliczenie indywidualne kosztów następuje między stronami, z tym, że obowiązek uiszczenia ewentualnej dopłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika nabywającego lokal.
 - 2) Sporządzony protokół stanowi podstawę obciążenia dotychczasowego użytkownika po zakończeniu okresu rozliczeniowego, pod warunkiem, że zbywający lokal przedstawi stosowne zobowiązanie.

§ 10

Postępowanie w przypadkach szczególnych

1. Każdy właściciel w przypadku wątpliwości co do prawidłowości działania liczników ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt Administratorowi Osiedla, celem dokonania jego kontroli i weryfikacji.
2. Właściciel lokalu może żądać zbadania licznika przez niezależny podmiot posiadający upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku stwierdzenia prawidłowego działania licznika, właściciel lokalu ponosi ewentualne koszty ekspertyzy legalizacji i oplombowania przyrządu pomiarowego.
3. W szczególnych sytuacjach oraz pozostałych przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 11

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 26 października 2023 r.
2. W Regulaminie uwzględniono w szczególności następujące fakty:
 - a) wyodrębnienie w lokalach użytkowych budynku przy ul. Sobieskiego 104 (parter i I-sze piętro) dodatkowych samoistnych lokali U5 – U9. W rezultacie zainstalowane tam liczniki wody i ciepła nie odzwierciedlają poboru wody i ciepła w poszczególnych lokalach. Stąd konieczność rozliczania kosztu zużycia wody i ciepła na podgrzew ciepłej wody użytkowej wg ilości średnio zatrudnionych w roku pracowników w poszczególnych lokalach, a ciepła na ogrzewanie pomieszczeń proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.
 - b) zainstalowanie w zasobach Spółdzielni wodomierzy i ciepłomierzy ze zdalnym odczytem.