

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 cieplną dla c.w., c.o., gaz i energię elektryczną w budynkach i w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych.

§1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

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 nieposiadających do nich tytułu prawnego,
- 9) lokali własnych użytkowych (korzystających z mediów RSM), zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami.

§2
WODA - MONTAŻ WODOMIERZY WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ
ORAZ JEJ ROZLICZANIE

1. Wodomierze z odczytem radiowym w lokalach zarówno mieszkalnych jak i użytkowych, montowane są przez Spółdzielnię w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Instalacja ciepłej i zimnej wody w lokalu mieszkalnym liczy się od zaworu odcinającego na każdym pionie, znajdującym się w lokalu mieszkalnym, przy czym zamontowane dotychczas, wodomierze zwykłe, stanowią własność użytkownika lokalu i na nim spoczywa obowiązek ich legalizacji i utrzymania w sprawności technicznej do czasu wymiany na wodomierze z odczytem radiowym. Wodomierze radiowe są własnością Spółdzielni, pomimo, że stanowią element instalacji będącej własnością użytkownika lokalu. Wodomierze w lokalach są podzielnikami wodomierza głównego w budynku, umożliwiającymi rozliczenie wody. Dla ciepłej wody użytkowej, wodomierze główne (budynkowe) są podzielnikami energii cieplnej dla ciepłej wody licznika energii zamontowanego w stacji wymienników. Wodomierz główny dla wody zimnej jest urządzeniem pomiarowym, w oparciu o który następuje rozliczenie za wodę, pomiędzy dostawcą i odbiorcą (RSM).
2. Zużywana przez mieszkańców poszczególnych lokali woda jest mierzona przez wodomierze dla ciepłej i zimnej wody i do rozliczeń jest sumowana. Wodomierze te są podzielnikami wodomierzy głównych, 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.
3. Dla mieszkań nieopomiarowanych przyjmuje się następujące wielkości zużycia wody w rozliczeniu miesięcznym: 10 m³/osobę wody zimnej, jako surowca, w tym 6 m³/osobę wody zimnej i 4 m³/osobę wody ciepłej.
 4. Lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze indywidualne na ciepłą i zimną wodę będą rozliczane na podstawie odczytów z wodomierzy indywidualnych (B₁, B₂, B₃ B_n) zwiększonych o wielkość różnicy bilansowej. Wielkość ta wynika z różnicy sumy wskazań wodomierzy głównych wody zimnej i ciepłej (A₁ + A₂) i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych razem z ryczałtami (B₁, B₂, B₃, B_n). Wskaźnik różnicy bilansowej wyrażonej w procentach określa się przez podzielenie w/w różnicy przez sumę wskazań wodomierzy indywidualnych razem z ryczałtem (B).

$$W [\%] = \frac{\text{suma wskazań wodomierzy głównych wody zimnej i ciepłej [m³]} - \text{suma wskazań lokali mieszkaniowych wraz z ryczałtem [m³]}}{\text{suma wskazań wodomierzy lokali mieszkaniowych wraz z ryczałtem [m³]}} \times 100\%$$

W – wskaźnik różnicy bilansowej (%)

W x B₁ – wielkość różnicy bilansowej przypisania do mieszkania nr 1 [m³]

Wskaźnik różnicy bilansowej obliczany jest w ramach danej Administracji z liczników głównych i jest inny w każdym okresie rozliczeniowym.

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

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

B₁ – odczyt wodomierzy w mieszkaniu nr 1

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

B₂ – odczyt wodomierzy w mieszkaniu nr 2

5. Pobór wody w garażach (boksach garażowych) rozliczany będzie w oparciu o wskazania wodomierzy głównych podzielonych przez ilość garaży zasilanych tym samym przyłączem z uwzględnieniem wskaźnika ubytku wody, obowiązującego w danej Administracji, w przypadku zasilania ich poprzez hydrofornie. W przypadku zasilania poza hydrofornią wskaźnik ubytku nie występuje. Koszty utrzymania konserwacji i remontów hydroforni, będą odnoszone w koszty mienia ogólnoośiedlowego:
6. W przypadku wystąpienia awarii i robót remontowych na sieci wodnej w II strefie zaopatrzenia w wodę, koszty odnoszone będą do funduszu remontowego użytkowników korzystających z tej sieci, natomiast powstałe w wyniku awarii i robót remontowych ubytki wody odnoszone będą do użytkowników korzystających z tej sieci. Powyższy punkt wygasa z momentem wypełniania przez dostawcę wody warunków określonych w § 2 ust. 2 pkt 2 niniejszego Regulaminu.
7. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej odbywać się będzie wg stanu na dzień: 30.IV i 31.XII, a przekazanie dokumentów z rozliczenia zimnej i ciepłej wody dla mieszkańców nastąpi do dnia 30.VI i 28.II.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub braku plomb przy wodomierzu, Spółdzielnia będzie naliczać opłaty za zimną i ciepłą wodę zgodnie z normami dla mieszkań nieopomiarowanych od dnia ostatniego prawidłowego odczytu. Powrót do stanu poprzedniego nastąpi po ponownym odbiorze wodomierzy i uprzednim sprawdzeniu poprawności działania. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia z winy użytkownika, pełny koszt wymiany i ponownego oplombowania ponosi użytkownik.
9. Spółdzielnia przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy.

§3

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ODNOŚNIE WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - 1) zgłoszenie do administracji osiedla faktu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy,
 - 2) zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem przyrządów 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) użytkownik jest obowiązany do okresowej obserwacji prawidłowości pracy wodomierzy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości ich działania zobowiązany jest do powiadomienia o tym fakcie Administracji Osiedla.
 - 5) w przypadku dłuższej nieobecności użytkownika (urlop, delegacja itp.), użytkownik zobowiązany jest do zamknięcia zaworów na dopływie wody zimnej i ciepłej.
2. Niedotrzymanie przez użytkownika lokalu obowiązków określonych w § 3 ust. 1 pkt. 1-4 powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu wg § 2 ust. 3.
3. W przypadku wykonywania prac remontowych i konieczności demontażu wodomierzy fakt ten należy wcześniej zgłosić do Administracji Osiedla celem dokonania odczytów i sprawdzenia plomb. Fakt ten musi być potwierdzony protokołem, podpisanym przez obie strony. W przypadku braku powyższego zastosowanie będzie miała procedura określona w § 2 ust. 9 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 jak § 2 ust. 3.
4. Okres ważności legalizacji wodomierzy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 07.01.2008 roku w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2008 roku, nr 5 poz. 29; z późniejszymi zmianami) wynosi 5 lat zarówno dla wody zimnej jak i ciepłej.

§4

ODCZYTY WODOMIERZY

1. Wodomierze lokalowe.

- 1) Odczyty z wodomierzy indywidualnych na ciepłą i zimną wodę zamontowane w poszczególnych mieszkaniach dokonywane są:
 - a) 2 razy w roku, (w terminach zgodnie z § 2 ust. 7) przy czym Spółdzielnia może dokonywać wybiórczo kontroli podanych przez użytkowników stanów wodomierzy.
 - b) z dokładnością do pełnych metrów (zaokrąglone do jedności),
 - c) w przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia z ostatnich 3 lat, dla których znane były odczyty.

- 2) Administracja powiadamia użytkowników przy zmianie cen wody o konieczności podania odczytu. W przypadku stwierdzenia zawyżenia odczytów stanów wodomierza Spółdzielnia ma prawo dokonania kontroli i korekty odczytów.
 - 3) W przypadku gdy uszkodzony wodomierz wskazuje stan niższy od odczytu poprzedniego rozliczenia zużycia wody za okres od ostatniego odczytu do zgłoszenia uszkodzenia nastąpi na podstawie odczytów średnich ustalonych wg stanów wodomierza w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- 2. Wodomierze główne (zbiorcze).**
- 1) Odczytów wodomierzy głównych (zbiorczych) dokonuje się raz w miesiącu wspólnie z dostawcą.
 - 2) Na podstawie odczytów z liczników dostawca danego medium wystawia fakturę obciążającą Spółdzielnię.

§5 WNOSZENIE OPŁAT

1. Użytkownicy są obowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu należności za dane media, zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi niniejszym Regulaminem i w terminach opłat eksploatacyjnych, określonych Statutem Spółdzielni.
2. Na wniosek użytkownika, Spółdzielnia dokona sprostowania opłat zaliczkowych na podstawie bieżących odczytów, jeżeli różnią się one więcej niż 50 % od przeciętnej należności za wodę faktycznie zużywaną przez danego użytkownika w odniesieniu do poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Zgłoszenie powyższego wniosku lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierzy nie zwalnia użytkownika od obowiązku płacenia bieżących należności na dotychczasowym poziomie w miesiącu zgłoszenia.
4. Sprostowanie wysokości opłat zaliczkowych zgłoszonych przez użytkownika nastąpi w wymiarze opłat eksploatacyjnych w miesiącu następnym na podstawie nowego wydruku opłat eksploatacyjnych.
5. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniona będzie wg następujących zasad:
 - 1) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżącej opłaty eksploatacyjnej,
 - 2) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto eksploatacyjne i należy ją wnieść przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej.
6. Użytkownik nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia chwilowej nadpłaty. Ze swej strony Spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek z tytułu rozliczenia mediów, w przypadku niedopłaty w okresach rozliczeniowych.
7. Zmiana cen wody wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym powoduje zmianę ceny jednostkowej wody.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb, sprawa zostanie skierowana do Sądu, a Użytkownik zostanie obciążony dwukrotnym ryczałtem, wynikającym z iloczynu zamieszkałych osób jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
9. 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 mieszkalne.

§6 USTALENIA WIELKOŚCI OPŁAT ZALICZKOWYCH

Woda i kanalizacja

- 1) Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których są zainstalowane wodomierze zbiorcze na zimną i ciepłą wodę będą rozliczane za faktycznie zużytą wodę zgodnie ze wskazaniami wodomierzy.
- 2) Opłatę zaliczkową przypadającą na dany lokal określamy, jako iloczyn sumy zużycia zimnej i ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, poprzedzającego dany okres obliczeniowy i wskaźnika. Wskaźnik ten wynika ze stosunku ilości mieszkańców w lokalu, dla którego określona jest zaliczka, do ilości wszystkich mieszkańców w budynku. Wielkość tą należy pomnożyć przez cenę 1 m³ wody zimnej wraz z kosztem odprowadzenia ścieków (brutto).
- 3) Możliwe jest indywidualne ustalenie zaliczki na pisemne zgłoszenie użytkownika lokalu, w przypadku zaistnienia okoliczności usprawiedliwiających dokonanie tego przez Administrację Osiedla.

§7 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: 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 indywidualnych (lokalowych) łącznie z odbiorcami ryczałtowymi i ewentualnymi wskazaniami wodomierza pralni (rozliczanego przez użytkowników pralni) (**B**) daje koszt podgrzania wody na wylewce w mieszkaniu. Opłata za podgrzanie wody do rozliczanego lokalu będzie wynikać z iloczynu wskazania wodomierza lokalowego i wyliczonego kosztu podgrzania 1 m³ wody.

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

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

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. Dla budynków zasilanych z kotłowni nie należących do OPEC Gdynia wielkości tego wskaźnika przyjmuje się zgodnie z ustaleniami ujętymi w umowie z dostawcą ciepła.
7. Wartość zaliczkowa opłat za energię do przygotowania ciepłej wody określa się w oparciu o wartość z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla budynków zasilanych z danego węzła grzewczego.
8. Temperatura ciepłej wody użytkowej na wylewce nie powinna być mniejsza niż 45⁰ C zgodnie z PN 92/B-01706 – Instalacje wodociągowe.

§8 ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenie centralnego ogrzewania będzie odbywało się wg stanu na dzień 30.IV tj. po zakończeniu sezonu grzewczego.
2. Rozliczenie 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.

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

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

3. Ustalenia wielkości opłat zaliczkowych.
 - 1) Lokale mieszkalne 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 średnią zużycia z poprzedniego sezonu grzewczego (7 miesięcy).
 - 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 głównego, należy traktować jako przyrządy pomiarowe w rozumieniu ustawy z dnia 11.05.2001 roku Prawo o miarach (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1069; 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 pracownik Spółdzielni raz w miesiącu i po potwierdzeniu ich przez użytkownika przekazuje Administracji.
4. W budynkach wyposażonych w centralny licznik ciepła lokale mieszkalne posiadające lokalowe ciepłomierze będą rozliczane wg faktycznie zużytej energii cieplnej na podstawie odczytu z licznika 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. Rozliczenie energii cieplnej – zgodnie z Regulaminem odbędzie się po zakończeniu sezonu grzewczego na podstawie liczników lokalowych oraz na podstawie urządzenia pomiarowego centralnego (ciepłomierza), zlokalizowanego w pomieszczeniu węzła cieplnego. Różnica bilansowa, która powstaje w wyniku dokonanego odczytu na ciepłomierzu głównym w pomieszczeniu węzła cieplnego a suma 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. Dany lokal będzie obciążany zaliczkową opłatą tylko w sezonie grzewczym, tj. 7 m-cy.

§9

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

1. Na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło, ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059; z późn. zm.), decyzji Prezesa URE oraz umowy pomiędzy OPEC Spółka z o.o. w Gdyni a RSM wprowadza się poniższe zasady naliczania opłat na nośniki ciepła. Opłaty za ciepło rozlicza się odrębnie dla:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami użytkowymi,
 - c) wolnostojących obiektów użytkowych Spółdzielni przy uwzględnieniu poniższych zasad.
2. Wprowadza się do wymiaru opłat eksploatacyjnych lub opłat z tytułu umów z najemcami lokali użytkowych opłatę z tytułu rozliczeń za dostarczone ciepło.
 - 1) Opłata stała za ciepło – dot. łącznej opłaty za moc dostarczoną na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej – pobieranej przez 12 miesięcy w roku.
 - 2) Opłata zmienna za c.o. – dot. zmiennej opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie pomieszczeń – pobieranej przez okres grzewczy tj. 7 miesięcy.
 - 3) Opłata zmienna za podgrzanie wody użytkowej – dot. opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej – pobieranej w okresie poboru ciepłej wody użytkowej.
3. Podstawę ustalenia opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzanie wody użytkowej wodociągowej stanowi:

- 1) W przypadku opłaty stałej za ciepło – powierzchnia lokalu.
- 2) W przypadku opłaty zmiennej c.o. pobranej zaliczkowo – średni 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) 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) Opłata stała za usługi przesyłowe – stanowi iloczyn mocy cieplnej, zamówionej przez Spółdzielnię i ceny za moc zamówioną, ustalona w taryfie dostawcy zatwierdzonej przez Prezesa URE.
 - 2) Opłata za nośniki ciepła stanowi iloczyn ilości tego nośnika, dostarczonego w celu napełnienia, uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w obiektach Spółdzielni i ceny nośnika ciepła ustalonej w taryfie producenta ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE.
 - 3) Opłata za moc zamówioną wg taryfy producenta ciepła – elektrociepłowni.
 - 4) 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,
 - 5) Opłata stała obliczona jest dla każdego budynku (węzła cieplnego) oddzielnie po każdej zmianie taryfy dla ciepła.
5. 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 Elektrociepłowni i opłaty stałej przesyłowej dla zamówionej mocy wg taryfy dostawcy 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 Elektrociepłowni 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) dla lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowany jest lokal użytkowy: łączną moc zamówioną dla c.o. i c.w. dla budynku należy pomnożyć przez sumę opłaty stałej dla zamówionej mocy wg taryfy Elektrociepłowni i opłaty stałej przesyłowej dla zamówionej mocy wg taryfy dostawcy ciepła w ciągu roku w ujęciu

brutto i całość podzielić przez 12 oraz przez całkowitą powierzchnię ogrzewaną budynku. W ten sposób policzony wskaźnik (zł/m²) należy pomnożyć przez powierzchnię ogrzewaną budynku. Wyliczony koszt należy pomniejszyć o opłatę stałą dla lokalu użytkowego, obliczoną, jako iloczyn zajmowanej przez ten lokal powierzchni przez 1,5 zł/m². Stawka ta określona jest decyzją Rady Nadzorczej i ulega zmianie. Otrzymałą w ten sposób różnicę należy podzielić wyłącznie przez powierzchnię mieszkalną lokali. W ten sposób wyliczony wskaźnik jest wskaźnikiem opłaty stałej dla części mieszkaniowej budynku, który należy uwzględnić przy obliczaniu czynszu. Jest to wskaźnik opłaty stałej odniesiony do 1 m² powierzchni lokalu w okresie 1 miesiąca,

- 4) dla lokalu użytkowego – w budynku w całości zajmowanego 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 Elektrociepłowni 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.

6. WNOSZENIE OPŁAT

- 1) Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu 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.
- 2) Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:
 - a) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu - odsetki w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
 - b) w przypadku właścicieli lub najemców lokali – ustawowe odsetki za zwłokę.
- 3) O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zgodnie ze Statutem zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników.
- 4) Odpowiedzialnym za prawidłowe i terminowe rozliczenie kosztów są Administracje Spółdzielni i Dział Księgowości Spółdzielni. Za prawidłowość przyjętych danych do obliczeń odpowiadają Administracje Spółdzielni.
- 5) Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni, przekazem pocztowym, bankowym oraz elektronicznie na rachunek Spółdzielni.

7. INFORMACJE DODATKOWE

- 1) 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.

- 2) 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, rozliczenia 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.
- 3) W budynkach, które nie spełniają warunków określonych w § 8 ust. 3 pkt 3 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany. Rozliczenie przyjmuje się dzieląc energię cieplną przez sumę powierzchni lokali użytkowych a następnie mnożymy przez powierzchnię rozliczanego lokalu.
- 4) 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) Zabrania się samowolnych wymian grzejników bez zgody Spółdzielni i wydanych przez nią warunków wymiany.

§10

ROZLICZANIE GAZU

1. Lokale mieszkalne w budynkach wyposażone w gazomierze zbiorcze będą rozliczane na podstawie faktycznego odczytu gazomierza.
 - 1) Opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal ustalana jest na podstawie ilości gazu zużytego w poprzednim okresie rozliczeniowym, przypadającego na dany lokal oraz aktualnej ceny gazu ustalonej z cennika dostawcy.
 - 2) 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 osób faktycznie zamieszkałych w budynku
C - ilość osób faktycznie zamieszkałych w rozliczonym mieszkaniu
2. Rozliczenie zużycia gazu odbywać się będzie wg stanu na dzień 30.IV i 31.XII.

§11

ROZLICZENIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

1. Rozliczenie energii elektrycznej wspólnego użytku w obrębie budynku.
 - 1) Lokale mieszkalne w budynkach będą rozliczane za zużycie energii elektrycznej na cele wspólne z liczników administracyjnych.
 - 2) Miesięczna opłata zaliczkowa przypadająca w przeliczeniu na 1 osobę, wynika z pomnożenia ilości zużycia energii elektrycznej przypadającej na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym przez aktualną cenę 1 kWh energii elektrycznej określonej w taryfie dostawcy.

- 3) Ilość energii elektrycznej przypadającej na dany lokal będzie wynikać z faktycznego zużycia energii elektrycznej przez daną część budynku (klatki bądź kilku klatek) na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni i wózkarni w półrocznym okresie rozliczeniowym.
 - 4) Ilość tej energii określamy w ten sposób, że jej wartość całkowitą wyrażoną w złotych dzielimy przez ilość mieszkańców zamieszkujących część budynku, przypadającą do danego licznik, pomnożoną przez ilość osób zamieszkujących dany lokal.
2. Rozliczenie zużycia energii elektrycznej odbywać się będzie wg stanu na dzień 30.IV i 31.XII.
 3. Zabrania się korzystania z urządzeń pobierających energię elektryczną w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku, innych niż służących do oświetlenia.

§12

WARUNKI UZYSKANIA BONIFIKATY

1. Przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby faktycznie zamieszkałe.
2. Ustala się, że Użytkownik korzystać będzie w okresie wyszczególnionym poniżej ze zwolnienia z opłat miesięcznych w przypadku udokumentowanej nieobecności osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym, jeżeli okres ich nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące.
3. Przypadki szczególne zasługujące na uwzględnienie będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
4. Warunkami do zwolnienia z opłat jest zgłoszenie i udokumentowanie w Administracji Osiedla faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy.
5. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłoszenia w Administracji Osiedla zmiany ilości osób w zajmowanym lokalu, wynikającej z zameldowania i wymeldowania w przypadkach wymienionych w § 12 ust. 2. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych wartości czynszu i dokonania korekty naliczeń wstecz. Nie zgłoszenie liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy oraz powrotu osób zwolnionych z opłat na podstawie §12 ust. 2 powoduje:
 - a) wsteczne obciążenie należną Spółdzielni kwotą,
 - b) obciążenie ustawowymi odsetkami.
6. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat czynszowych w zakresie niniejszych zasad winny być zgłaszane w Administracji Osiedla i będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
7. Sprostowanie wysokości pobranych opłat zaliczkowych nastąpi odpowiednio w następnych miesiącach.
8. W przypadku zbycia mieszkania w trakcie danego okresu rozliczeniowego, rozliczenie zaliczek wniesionych za korzystanie z mediów za okres miniony obciąża konto nabywcy mieszkania zarówno w przypadku niedopłaty jak i nadpłaty z w/w tytułu.
9. Stosowne oświadczenie powinno być złożone w protokole zdawczo – odbiorczym przekazania mieszkania.
10. Jeżeli w sezonie grzewczym okres niedogrzenia pomieszczenia lokalu mieszkalnego wynosił co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu z windy instalacji wewnętrznej wynosiła:
 - 1) 15° C lub mniej – użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzenia pomieszczenia,

- 2) poniżej 18° C, ale nie mniej niż 15° – użytkownikowi przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzaania pomieszczenia.
11. Temperatura w lokalu mieszkalnym, mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 centymetrów od podłogi, powinna wynosić nie mniej niż 18°C. (PN-82/B-2402 temperatura ogrzewanych pomieszczeń).
12. Odstępstwa od prawidłowych temperatur powinny być potwierdzone protokolarnie z udziałem przedstawiciela Administracji Osiedla i użytkownika.
13. Niedogrzaanie lokalu użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w dniu następnym. W przypadku nie zgłoszenia reklamacji użytkownik traci prawo do bonifikaty.
14. Bonifikaty, o których mowa w ust. 10 nie przysługują w przypadkach wystąpienia przerw w dostawie energii cieplnej spowodowanych planowanymi remontami również w sytuacji niewłaściwej eksploatacji mieszkania, oraz w przypadkach usuwania awarii przez Spółdzielnię.
15. Obniżki i bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, a łączna kwota obniżek zmniejsza zaliczki wnoszone z tego tytułu.

§13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 120/14-17 z dnia 24.02.2016 roku.
2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin naliczania opłat za media – wodę, energię cieplną, gaz i energię elektryczną w R.S.M. im Komuny Paryskiej w Gdyni, uchwalony Uchwałą 75/11-14 z dnia 24.01.2012 roku wraz z zmianami uchwalonymi uchwałą nr 184/11-14 z dnia 22.05.20013 roku.

SEKRETARZ RN

Józef Tojs

PRZEWODNICZĄCY RN

mgr Marian Wolski