

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ I WODY ORAZ USTALENIA OPŁATY ROCZNEJ ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie dla wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową STUDENT.

§ 2

1. Koszty ponoszone z tytułu zakupu wody oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej wynikają z następujących tytułów:
 - 1.1. zakupu wody i odprowadzania ścieków na podstawie umowy zawartej z dostawcą,
 - 1.2. zakupu ciepła i świadczenia usług przesyłowych na podstawie umowy zawartej z dostawcą,
 - 1.3. eksploatacji węzłów cieplnych i zewnętrznych sieci cieplnych.
2. Koszty zużycia wody określane są na podstawie faktur i obejmują opłatę za pobraną wodę, odprowadzanie ścieków oraz opłatę abonamentową. Faktury te wystawiane są przez dostawcę wody w oparciu o wskazania wodomierzy głównych oraz o cenę wody i odprowadzania ścieków określanych przez dostawcę.
3. Koszty ciepła pobieranego z zewnętrznej sieci ciepłowniczej określane są na podstawie faktur. Faktury te wystawiane są przez dostawcę ciepła w oparciu o wskazania liczników ciepła zainstalowanych w poszczególnych węzłach cieplnych i obowiązujące taryfy dla ciepła zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
4. Koszty wywozu odpadów komunalnych określone są w „Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej” złożonej przez Spółdzielnię do Gminy Miasto Szczecin.
5. Na pokrycie kosztów opisanych w ust. 1 - 3 ustala się opłaty zaliczkowe lub ryczałtowe.

II ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały okres rozliczeniowy wnosić na poczet kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków i pobranego ciepła zaliczki lub opłaty ryczałtowe:

1.1. na pokrycie kosztów ogrzewania:

- dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła opłaty zaliczkowe w wysokości uchwalonej przez Zarząd w oparciu o prognozowane dla nieruchomości (węzła) koszty zużycia ciepła dla potrzeb c.o. w okresie rozliczeniowym, wyrażone w zł/m² p.o. miesięcznie,

- dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła - opłaty ryczałtowe w wysokości uchwalonej przez Zarząd w zł/m² p.o. miesięcznie;

W przypadku stwierdzenia wzrostu kosztów, które przekraczają prognozowane wartości dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek i opłat ryczałtowych w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, do poziomu zapewniającego prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

1.2. na pokrycie kosztów zużycia wody zimnej:

- dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze – wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w pierwszych trzech kwartałach roku poprzedniego z zastrzeżeniem, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających ze znacznej zmiany bieżącego zużycia wody (np. znaczna zmiana ilości osób faktycznie zamieszkujących lokal np. zmiana właściciela, zgon, lokal niezamieszkały) na pisemny wniosek Użytkownika , wysokość miesięcznej zaliczki (m³) może zostać ustalona indywidualnie.

Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.

- dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze- opłaty ryczałtowe w wysokości określonej:

- dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych – zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody w zależności od ilości osób zamieszkałych, ilości dni zamieszkiwania w danym lokalu oraz instalacji, w które jest wyposażony lokal.

Przeciętną normę zużycia wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu przyjmuje się w wysokości analogicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Oznacza to, że

przeciętna norma zużycia wody dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu nieopomiarowanym powiększona dwukrotnie wynosi przykładowo: – 10,8 m³ na miesiąc za osobę – w lokalu wyposażonym w wodociąg, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały,

- dla lokali użytkowych nieopomiarowanych tj. lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy, zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody w zależności od rodzaju prowadzonej działalności. Normę zużycia w lokalu użytkowym zgodnie z rodzajem prowadzonej w nim działalności przyjmuje się w wysokości analogicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

1.3. na pokrycie kosztów podgrzania c.w.u.:

- dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty zaliczkowe w wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania zimnej wody użytkowej na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia energii cieplnej (węzeł) dla potrzeb podgrzania zimnej wody użytkowej w pierwszych trzech kwartałach roku poprzedniego z zastrzeżeniem, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających ze znacznej zmiany bieżącego zużycia wody (np. zmiana właściciela, zgon, lokal niezamieszkały bądź znaczna zmiana ilości osób faktycznie zamieszkujących lokal) na pisemny wniosek Użytkownika , wysokość miesięcznej zaliczki (m³) może zostać ustalona indywidualnie.

- Koszty podgrzania c.w.u., - dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze- opłaty ryczałtowe w wysokości określonej odpowiednio w § 10, wyrażone w zł/×os*m³/m-c.

Ponadto ustala się stałą opłatę ryczałtową wyliczaną na podstawie średniej z kosztów stałych poniesionych za pierwsze trzy kwartały roku poprzedniego dla każdego lokalu wyposażonego w instalację ciepłej wody użytkowej przyłączonej do węzła. Powyższa opłata będzie pomniejszała koszt podgrzania wody ciepłej

W przypadku stwierdzenia wzrostu kosztów, które przekraczają prognozowane wartości dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek i opłat ryczałtowych w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, do poziomu zapewniającego prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków jest tożsama z wysokością opłaty ustalonej w składanej na dany rok „Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej”. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok ustalana jest zgodnie z aktualnie obowiązującymi postanowieniami „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin”, w związku z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 roku (z późn. zmianami) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Użytkownicy lokali zobowiązani są do regularnego wnoszenia miesięcznej raty w wysokości 1/12 rocznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym roku.

2.1 dla lokali mieszkalnych – w oparciu o wartości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej przez Spółdzielnię do Gminy Miasto Szczecin.

2.2 dla lokali niemieszkalnych opłaty wniesione na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi określone indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości wykazanej w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożonej przez Spółdzielnię do Gminy Miasto Szczecin.

3. Opłaty określone w ust. 1 zgodnie z postanowieniami § 78 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej STUDENT winny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca.

4. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 1, dokonywane będzie po okresie rozliczeniowym, według rzeczywistego zużycia wody, odprowadzonych ścieków i ciepła, w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię.

5. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy. Spółdzielnia winna dokonać rozliczenia z użytkownikami w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania przez spółdzielnię danych od firmy rozliczeniowej.

6. Okres rozliczeniowy kosztów zużytej wody i jej podgrzewania wynosi 3 miesiące; Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami w terminie do dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zasilanych z węzłów cieplnych lub kotłowni odbywa się oddzielnie dla nieruchomości (węzła) w oparciu o wskazania liczników c.o. zainstalowanych w węzłach cieplnych/kotłowniach, bądź w instalacjach wewnętrznych (np. w rozdzielniach).

§ 5

Dla budynków zaopatrywanych w ciepło przez zewnętrznego dostawcę ciepła rozliczenia kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania na poszczególnych użytkowników za dany okres rozliczeniowy dokonuje się z zastosowaniem następujących zasad:

1. dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wyodrębnia się:
 - 1.1. koszty stałe pokrywające koszty mocy zamówionej, usług przesyłowych i nośnika ciepła itp. (zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania),
 - 1.2. koszty zmienne pokrywające koszty ciepła rzeczywiście pobranego, z których:
 - 40% stanowią koszty ogrzewania pomieszczeń nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania tj. łazienek, pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, suszarnie, korytarze, itp.) oraz ciepła pobranego przez piony i przenikającego przez przegrody wewnętrzne (ściany, stropy) na skutek różnic temperatur w pomieszczeniach (zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania),
 - 60% kosztów jest dzielonych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach (zł/jednostkę rozliczeniową),
2. dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła wyodrębnia się:
 - 2.1 koszty stałe pokrywające koszty mocy zamówionej, usług przesyłowych i nośnika ciepła itp. (zł/m² powierzchni użytkowej lokalu),
 - 2.2 koszty zmienne pokrywające koszty ciepła pobranego przez pomieszczenia w budynku nie wyposażone w liczniki ciepła, tj.: pomieszczenia wspólnego użytkowania (klatki schodowe, suszarnie, korytarze, itp.) stanowiące różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych (zł/m² powierzchni użytkowej lokalu),
 - 2.3 koszty zmienne określone na podstawie wskazań liczników ciepła w lokalu (zł/jednostkę rozliczeniową).
3. koszty dotyczące czynności rozliczenia kosztów ciepła dokonywanych przez firmy zewnętrzne na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe obciążają bezpośrednio użytkowników lokali (zł/podzielnik),
4. dla lokali mieszkalnych i użytkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła stosuje się opłatę ryczałtową w wysokości iloczynu średniej

wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu. Opłata ryczałtowa na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zostanie każdorazowo ustalona po zakończeniu okresu grzewczego, na podstawie rzeczywistych parametrów danego sezonu grzewczego odnoszących się do współczynnik temperaturowego dla sezonu grzewczego i długości sezonu grzewczego. W przypadkach, w których koszty zmienne energii cieplnej na ogrzewanie lokalu rozliczane przy zastosowaniu urządzeń wskaźnikowych przewyższają koszty ustalone dla tego lokalu w systemie ryczałtowym, stosuje się dla lokalu rozliczenie zamiennie, odpowiadające rozliczeniu w systemie ryczałtowym. Różnica pomiędzy wynikiem rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej na ogrzewanie lokalu, wykonanym z zastosowaniem urządzeń wskaźnikowych i wynikiem zamiennego rozliczenia tych kosztów w systemie ryczałtowym obciąża dodatkowo koszty wspólne ogrzewania nieruchomości.

5. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w lokalu:

5.1 maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,

5.2 minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

6. Przy obliczaniu maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w lokalach uwzględnia się co najmniej następujące elementy:

- moc nominalna grzejników zainstalowanych w budynku określona dla projektowych/obliczeniowych parametrów czynnika grzejnego lub zapotrzebowanie na ciepło lokalu,
- ilość dni grzewczych w okresie rozliczeniowym (dni z uruchomionym centralnym ogrzewaniem),
- obliczeniowa/projektowa temperatura wewnętrzna ogrzewanego pomieszczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub Normy PN-EN 12831,
- średni temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym w okresie rozliczeniowym,
- obliczeniowa temperatura zewnętrzna wg. Normy PN-EN 12831,
- ceny za energię cieplną wg taryfy (zł/GJ),

- powierzchnia budynku oraz lokali.

7. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 2) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
- 4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 5) koszty stałe zakupu ciepła,
- 6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 7) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- 8) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lub 1m^3 kubatury
- 9) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
- 10) blok informacyjny

b) dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - 3) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - 4) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - 5) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 6) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - 7) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - 8) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
8. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku

stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):

- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- 3) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
- 4) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

§ 6

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników kosztów ciepła, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić na piśmie o tym fakcie Administrację Spółdzielni.

2. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika i braku możliwości odczytu wysokości wskazań z okienka wyświetlacza i za pomocą terminala, a także odczytu zdalnego drogą radiową rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu zostanie dokonane wg opłaty ryczałtowej o której mowa w § 5 ust. 4. Koszty naprawy lub wymiany podzielnika na nowy w takim przypadku ponosi użytkownik lokalu.

3. W przypadku występowania w lokalu grzejnika nieopomiarowanego koszty ogrzewania lokalu zostaną określone wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 5 ust. 4.

4. W przypadku stwierdzenia ingerencji w części mechaniczne i elektroniczne podzielnika, użytkownik lokalu zostanie obciążony opłatą w wysokości trzykrotności iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym i powierzchni grzewczej lokalu, W przypadku stwierdzenia wady fabrycznej podzielnika kosztów ogrzewania i braku możliwości odczytu wskazań z wyświetlacza lub za pomocą terminalu, a także odczytu zdalnego drogą radiową, do rozliczenia kosztów ogrzewania grzejnikiem z wadliwym podzielnikiem kosztów ogrzewania zostanie przyjęta wysokość wskazań podzielnika kosztów ogrzewania na tym grzejniku z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

6. Koszty ogrzewania lokali mieszkalnych, w których nie dokonano odczytu wskazań podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali, a zawinionych przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową, będą rozliczane według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 5 ust. 4.

7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów ogrzewania zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego oddzielnie dla każdego z użytkowników, na podstawie odczytów z podzielników kosztów ogrzewania zapisanych w protokole przekazania lokalu. Do obowiązków użytkowników (poprzedniego lub obecnego) należy niezwłoczne powiadomienie o zmianie użytkownika lokalu Administrację Spółdzielni. W przypadku braku zgłoszenia zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu zostanie dokonane za cały okres rozliczeniowy i będzie obciążało aktualnego użytkownika.

8 W przypadku braku możliwości zdalnego odczytania wskazań podzielników kosztów ogrzewania drogą radiową, odczytu dokonuje się z wyświetlacza lub za pomocą terminala.

§ 7

1. Ustalenie kosztów za centralne ogrzewanie dla poszczególnych lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i liczniki ciepła następuje w oparciu o koszt ogrzewania danej nieruchomości, pomniejszony o sumę opłat ryczałtowych wnoszonych przez użytkowników lokali tej nieruchomości.

2. Wskazania podzielników kosztów ogrzewania są korygowane za pomocą współczynników:

2.1 redukcyjnych „Rm” uwzględniających lokalizację mieszkania lub pomieszczeń w danym budynku,

2.2 korygujących tzw. „współczynników grzejnikowych”, uwzględniających rodzaj, typ i moc grzejników.

3. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.

4. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

5. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.

6. Zarząd Spółdzielni oddzielnie dla każdej z nieruchomości wprowadza i na bieżąco aktualizuje przyjęte współczynniki i metody rozliczania w celu realizacji postanowień niniejszego Regulaminu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW POBRANEGO CIEPŁA DLA POTRZEB CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

§ 8

Rozliczanie kosztów ponoszonych z tytułu podgrzewania wody dla potrzeb centralnych instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach zasilanych z węzłów cieplnych odbywa się oddzielnie dla każdej nieruchomości (węzła) w oparciu o wskazania liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych/kotłowniach bądź na instalacjach wewnętrznych (np. w rozdzielniach).

§ 9

Ustala się, stawkę za podgrzanie 1 m³ wody jako iloraz faktycznie poniesionych kosztów podgrzania ciepłej wody w okresie rozliczeniowym i sumy zużycia ciepłej wody wskazanych przez urządzenia pomiarowe (wodomierze) w poszczególnych lokalach pomniejszoną o sumę opłat ryczałtowych w tym okresie.

§ 10

1. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 11 ust. 3, 4, 5 koszty podgrzania wody rozliczane są w systemie ryczałtowym.

1.1 Opłata ryczałtowa w przypadku podgrzania wody dla lokali mieszkalnych jest ustalana jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i stawki opłaty ryczałtowej. (Rpw[zł/osobę/m-c]). Stawkę opłaty ryczałtowej określa się wg wzoru $R_{pw} = 0,15m^3$ na osobę na dobę x 30,5 doby/m-c x jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym.

1.2 Opłata ryczałtowa dla lokali użytkowych jest ustalana wg norm projektowych. Podstawą do ustalania opłat ryczałtowych za wodę jest powierzchnia użytkowa lokalu i rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić na piśmie o tych faktach Administrację Spółdzielni.

2. Brak odczytu wodomierzy, niezawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia ciepłej wody dla danego lokalu, wyliczonego w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia ciepłej wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 10 ust.1.1 i 1.2, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku stwierdzenia:
 - a) umyślnego uszkodzenia wodomierza c.w.u.,
 - b) zerwania plomb monterskich i legalizacyjnych,
 - c) demontażu wodomierza,
 - d) powstrzymania biegu wodomierza poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - e) oddziaływania polem magnetycznym,Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika lokalu wymiany wodomierza oraz obciąży użytkownika lokalu za zużycie wody wg obowiązującej stawki ryczałtowej. Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą różnicy pomiędzy pozostałymi rozliczonymi lokalami w danym budynku a kosztami zużycia przypadającymi na ten budynek..
5. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru c.w.u. stosowane będzie obciążenie użytkownika wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 10 ust. 1.1 i 1.2 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym i kwotą odszkodowawczą określoną w ust. 4.
6. W przypadku nieprzekazania wodomierza do legalizacji lub odmowy wymiany wodomierza w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, rozliczenie zużycia ciepłej wody zostanie wykonane wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 10 ust. 1.1 i 1.2, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Spółdzielnia winna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie ww. prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.
7. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierza Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu zleci sprawdzenie wodomierza. Jeżeli w wyniku badania zostanie wykazane, że wodomierz spełnia wymagania określone we właściwych przepisach to użytkownik jest zobowiązany ponieść koszt przeprowadzonego badania. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia ciepła dla potrzeb ciepłej wody użytkowej w przypuszczalnym okresie występowania wady, ale nie dłuższym niż dwa okresy rozliczeniowe. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy poprzedzających okres korygowany, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 12

W niniejszym rozdziale podano zasady rozliczania na poszczególne lokale (w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni) kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

§ 13

Ilość zużytej zimnej wody i odprowadzonych ścieków w danej nieruchomości określona jest na podstawie wskazań zamontowanych wodomierzy ZWiK Sp. z o.o. w Szczecinie w tej nieruchomości.

§ 14

Koszty wody niezbilansowanej stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, wodomierzy wody gospodarczej i ilości wody rozliczanej ryczałtowo rozlicza się na lokale, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne proporcjonalnie do zużycia wody wykazywanego przez te wodomierze.

§ 15

1. We wszystkich lokalach objętych dostawą wody i wyposażonych w wodomierze rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane są według wskazań wodomierzy.
2. Jeżeli w budynku opomiarowanym lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń to koszty wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 16 ust.1.
3. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, dokonywane są na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
4. Koszty dostawy wody używanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.

§ 16

1. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 17 ust. 3, 4, 5, 6 koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym.

1.1. Opłata ryczałtowa za zimną wodę dla lokali mieszkalnych jest ustalana jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i stawki opłaty ryczałtowej ($R_{zw}[\text{zł}/\text{osobę}/\text{m-c}]$). Stawkę opłaty ryczałtowej określa się wg wzoru $R_{zw}=10,8\text{m}^3$ na osobę miesięcznie \times koszt zakupu 1 m^3 wody i ścieków. Jednak nie mniej niż opłata wynikająca z największego zużycia w danej nieruchomości na osobę miesięcznie.

1.2. Opłata ryczałtowa dla lokali użytkowych jest ustalana wg norm projektowych. Podstawą do ustalania opłat ryczałtowych za wodę jest powierzchnia użytkowa lokalu i rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 17

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.

2. Brak odczytu wodomierzy, niezawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia wody, wyliczonego w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych dla danego lokalu.

3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 spowoduje rozliczenie zużycia wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 16, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku odmowy przez użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierza Spółdzielnia rozliczy zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg opłaty ryczałtowej o której mowa w § 16, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku nieprzekazania wodomierza do legalizacji lub odmowy wymiany wodomierza, jeżeli nie nastąpi to w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, rozliczenie zostanie wykonane według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 16, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Spółdzielnia winna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie ww. prac; odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.

6. W przypadku stwierdzenia:

- a) umyślnego uszkodzenia wodomierza zimnej wody,
- b) zerwania plomb monterskich i legalizacyjnych,
- c) demontażu wodomierza,
- d) powstrzymania biegu wodomierza poprzez ingerencję z zewnątrz,
- e) oddziaływania polem magnetycznym,

Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika lokalu wymiany wodomierza oraz obciąży użytkownika lokalu za zużycie wody wg obowiązującej stawki ryczałtowej. Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą różnicy pomiędzy pozostałymi rozliczanymi lokalami w danym budynku a kosztami zużycia przypadającymi na ten budynek. .

7. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierza Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu zleci sprawdzenie wodomierza. Jeżeli w wyniku badania zostanie wykazane, że wodomierz spełnia wymagania określone we właściwych przepisach to użytkownik jest zobowiązany ponieść koszt przeprowadzonego badania. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypuszczalnym okresie występowania wady, ale nie dłuższym niż dwa okresy rozliczeniowe. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy poprzedzających okres korygowany, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Jeżeli w okresie rozliczeniowym rozliczone koszty są wyższe od naliczonych opłat zaliczkowych użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu.
2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym rozliczone koszty są niższe od naliczonych opłat zaliczkowych Spółdzielnia nadpłatę zwraca lub zalicza zgodnie z dyspozycją użytkownika lokalu na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych.
3. Spółdzielnia nie wypłaca odsetek od wniesionych zaliczek i nadwyżek uzyskanych z tytułu rozliczeń
4. Spółdzielnia kompensuje uzyskane nadwyżki z zaległościami finansowymi użytkownika względem Spółdzielni.

§ 19

- 1 Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zamontowania wodomierzy przez pracownika Spółdzielni lub wskazanego przez Spółdzielnię wykonawcę.
2. Koszty opomiarowania lokalu (instalacji nowego wodomierza, legalizacji, naprawy lub wymiany uszkodzonego wodomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu) rozlicza się ze środków funduszu remontowego utworzonego z opłat wnoszonych przez wszystkich użytkowników lokali. Koszty opomiarowania ujęć zimnej wody w częściach

wspólnych budynku obciążają koszty eksploatacji budynku. Koszty opomiarowania lokali będących własnością Spółdzielni obciążają Spółdzielnię.

3. Lokale, które są podnajmowane i w których prowadzona jest działalność gospodarcza muszą być opomiarowane z tytułu zużycia wody tak samo jak pozostałe lokale w danej nieruchomości

§ 20

1. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, w których nie dokonywano zdalnego odczytu wskazań wodomierzy, podzielników kosztów, z siedmiodniowym wyprzedzeniem o dwóch terminach odczytów wskazań wodomierzy poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu celem dokonania kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany wodomierzy, liczników ciepła i podzielników kosztów ogrzewania.

3. Użytkownik lokalu powinien być obecny lub zapewnić obecność innej osoby dorosłej przy odczytach kontrolnych urządzeń pomiarowych oraz osobiście lub przez inną, upoważnioną osobę, potwierdzić czytelnym podpisem dokonanie odczytu i zgodność zapisów w karcie odczytu ze stanem faktycznym.

4. Odczytów kontrolnych wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej. Z odczytu winien być sporządzony protokół, którego kopia, po podpisaniu przez użytkownika lokalu winna być przekazana użytkownikowi.

§ 21

1. Wykonanie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymaga uzyskania przez użytkownika lokalu zgody Spółdzielni i dokonywana jest przez użytkownika lokalu na jego koszt, na podstawie przyjętej przez Spółdzielnię dokumentacji technicznej opracowanej przez jednostkę projektową posiadającą uprawnienia wymagane ustawą Prawo budowlane.

2. Przemontowywanie podzielników kosztów ogrzewania na nowo zamontowane grzejniki jest dokonywane przez firmę rozliczeniową na koszt użytkownika lokalu.

§ 22

Dokonywanie rozliczeń ciepła pobranego dla potrzeb c.o. i podgrzewania wody oraz zużycia wody i wywozu nieczystości nie wymaga zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

§ 23

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą nr 3/01/2023r. z dnia 17.01.2023 r. Rady Nadzorczej i obowiązuje z dniem podjęcia z zastrzeżeniem § 3-7 które wchodzi w życie z mocą od sezonu grzewczego 2023/2024r.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

